



REAL

Hejrebanken 61, 4681 Herfølge

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
2.925.000
1.930
1989

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

94
4
127
B

Sagsnr. **150-2011**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Indflytningsklart rækkehus med solrige udearealer i roligt lukket kvarter

Her får du et flot og indflytningsklart rækkehus på 94 veludnyttede kvadratmeter, beliggende i et roligt og populært lukket rækkehuskvarter, hvor trykthed og gode naboskaber går hånd i hånd. Boligen er opført i 1989 og fremstår i en særdeles pæn stand, så du kan flytte direkte ind og begynde at nyde hverdagen med det samme. Ved ankomsten mødes du af en solrig og hyggelig forhave, som sammen med den gode udhusplads giver ekstra funktionalitet i hverdagen, hvad enten du har brug for opbevaring, hobbyrum eller plads til cykler og haveredskaber.

Indenfor bydes du velkommen i en praktisk entré og fordelingsgang med trappe til førstesalen. Herfra åbner hjemmet sig i et lyst og indbydende opholdsrum, hvor det åbne køkken ligger i naturlig forbindelse med stuen. Den gode planløsning skaber et behageligt flow og gør det let at være sammen på tværs af madlavning, afslapning og hyggelige stunder. Fra stuen er der direkte adgang til den vestvendte have og den overdækkede terrasse, så du kan nyde eftermiddags- og aftensolen i private og rolige omgivelser.

På førstesalen finder du tre gode soveværelser, der giver fine muligheder for både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelser. Heroppe ligger også et pænt brusebadeværelse, som understøtter boligens funktionelle og velholdte udtryk. Udearealerne er en klar styrke ved ejendommen med både en solrig forhave og en rummelig, solrig baghave, der indbyder til leg, afslapning og udeliv gennem hele sæsonen. Samlet set får du en attraktiv bolig med en gennemtænkt indretning, en skøn beliggenhed og masser af lys, luft og komfort.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

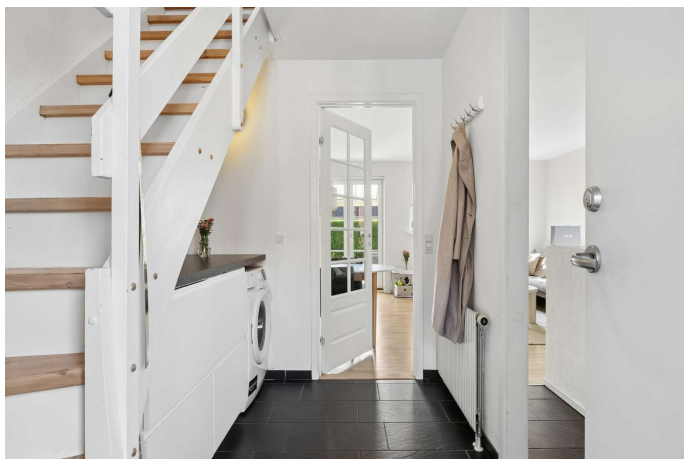
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

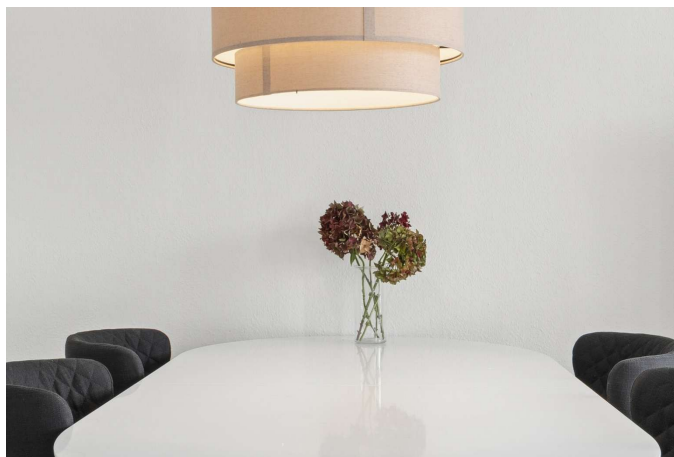
Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Værelse



værelse



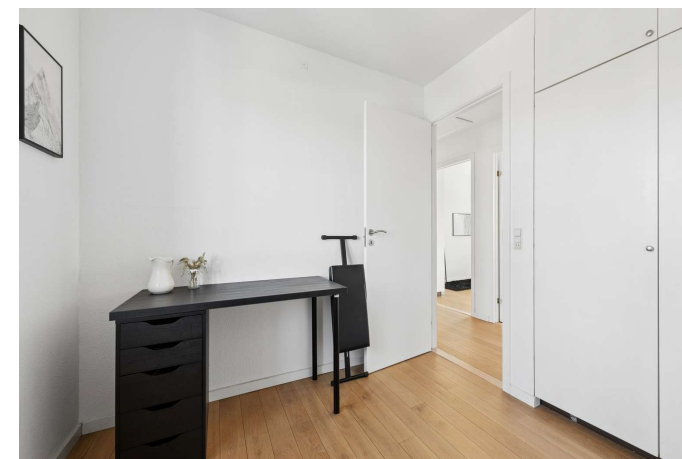
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Terrasse

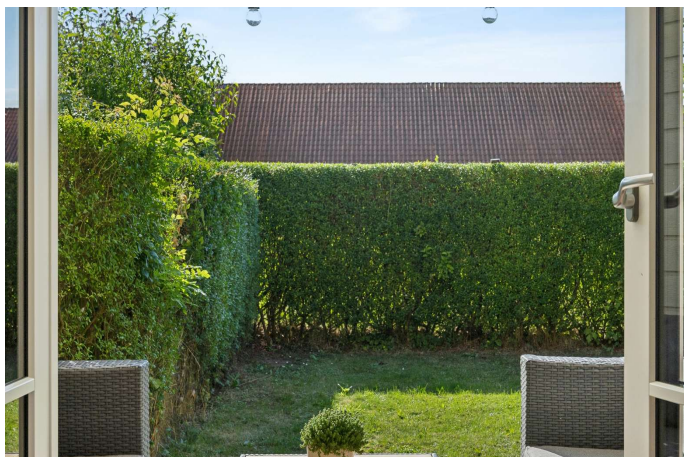


Fælles areal

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

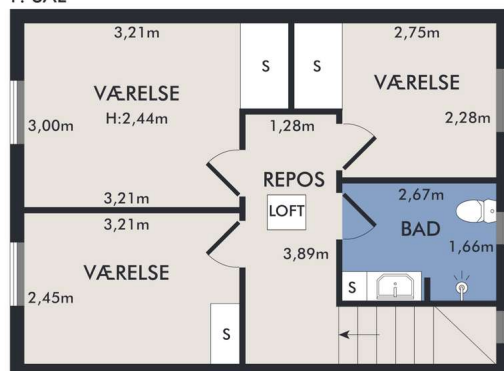
Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

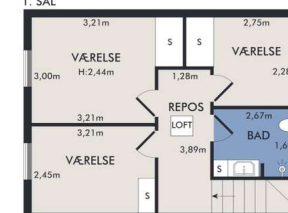
Dato: 31.08.2026



1. SAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

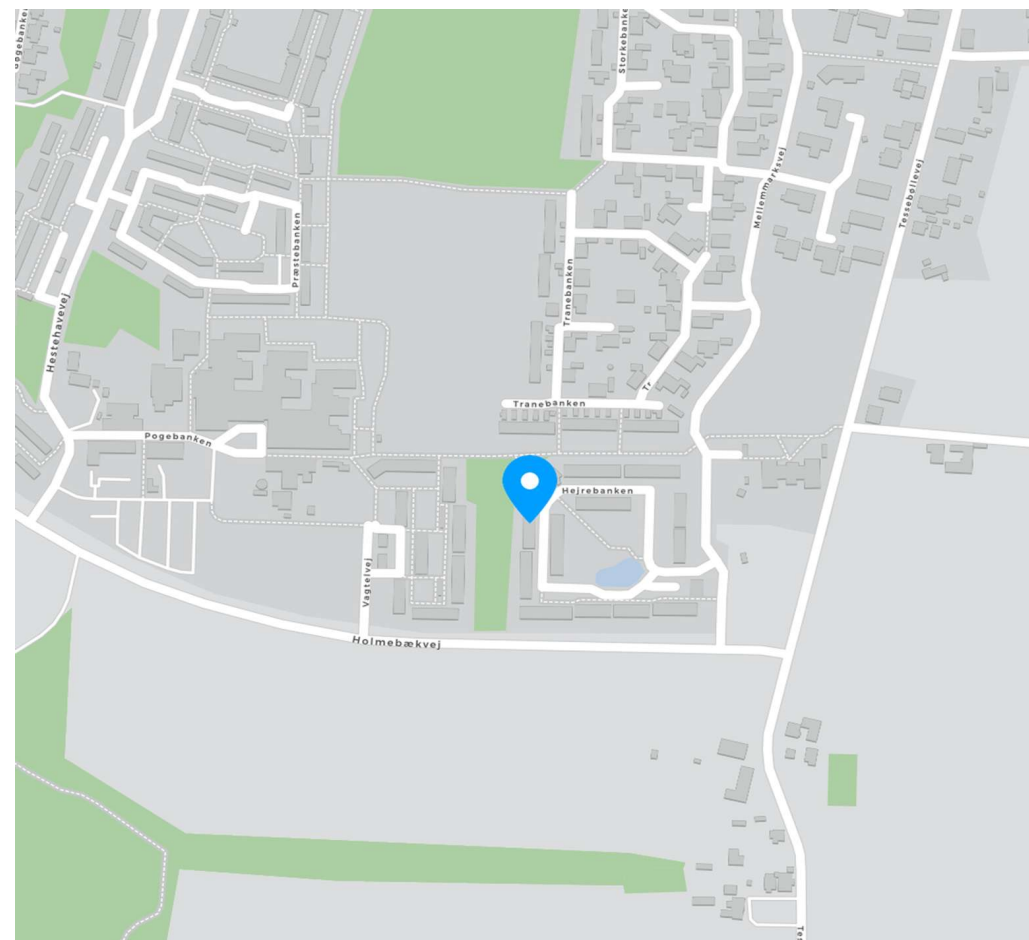
Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 12er Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 2595054
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Arealer**

Grundareal: 127 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 4 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.017.000
Grundværdi: 991.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.613.600
Grundlag for grundskyld: 792.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.12.1980 - Lokalplan nr. 5-05
- Nr. 2: 20.01.1987 - Lokalplan nr. 5-05.4 19_AD_468
- Nr. 5: 12.05.2026 - Vedtægter - Grundejerforeningen Hejrebanken

Planer

- 18. Lokalplan 5-05 - Nyevangen Rammeplan 2.etape Herfølge syd
- 18a. Lokalplan 5-05.4 - Hejrebanken rækkehuse, Herfølge syd
- 18b. Kommuneplan 5B14 - Hejrebanken

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Afventer sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 759 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Vejdirektoratets projekter

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et transportkorridor jf. bilag nr. 21.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.229	Kontantpris	kr.	2.925.000
Grundskyld	kr.	4.202	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.450
Rottebekæmpelse	kr.	111	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	2.950.762
Grundejerforening - Kontingent og Opsparing	kr.	4.000			
Husforsikning via GF	kr.	1.626			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.165			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.989 md. / 191.865 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.845 md. / 154.139 år v/26,13 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Realkreditlånet reduceres med tinglyst sikkerhed kr. 5.000,00

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Hejrebanken 61, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.925.000

Sagsnr.: 150-2011
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 31.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.076.000

Nr. 4: hovedstol kr. 235.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hejrebanken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har vækstet mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.