



REAL

Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Rækkehus
3.995.000
3.471
1850/2006

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

160
5
942
C

Sagsnr. **150-2053**

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: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026



Charmerende og nænsomt vedligeholdet rækkehus med egen have centralt i byen

Her udbydes et helt særligt rækkehus på 160 m², hvor historisk sjæl og en velfungerende indretning går hånd i hånd. Boligen er opført i 1850 og er gennem årene vedligeholdet med stor respekt for byggeårets arkitektur og klassiske byggestil. Resultatet er et hjem med varme, karakter og fine detaljer, der skaber en helt særlig atmosfære i hverdagen.

Ejendommen indgår i en lille ejerforening med blot tre lejligheder, og boligen er sammenbygget med naboen. Ankomsten sker via en mindre fælles entré, som leder ind til hjemmets private rammer. Herfra opleves boligen som både rummelig og indbydende med en planløsning, der giver gode muligheder for både familieliv, hjemmearbejde og hyggelige stunder med gæster.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum med tilhørende hyggestue. Her er god plads til madlavning, spisebord og samvær, mens den direkte adgang til egen have skaber en skøn forbindelse mellem inde- og udeliv. På lune dage kan døren åbnes op, så haven og terrassen bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum.

Den rummelige stue er opdelt i to afdelinger og har et smukt, fritstående bindingsværk, som understreger hjemmets autentiske karakter. Fra stuen fører trappen til førstesalen, hvor der findes tre gode og rummelige værelser. Det ene værelse har desuden adgang til hems, der giver en ekstra hyggelig og fleksibel detalje til indretningen.

Udenfor venter en ugeneret og hyggelig have med terrasse, hvor der er fine rammer om afslapning, måltider under åben himmel og leg. Beliggenheden er samtidig særdeles central med skoler, indkøb og transport i nærheden, så hverdagen bliver både nem og bekvem. En charmerende bolig for jer, der ønsker historie, plads og bynær beliggenhed.

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: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026



Stue



Køkken-alrum



køkken-alrum



Stue



Køkken-alrum



Badeværelse

Adresse: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026



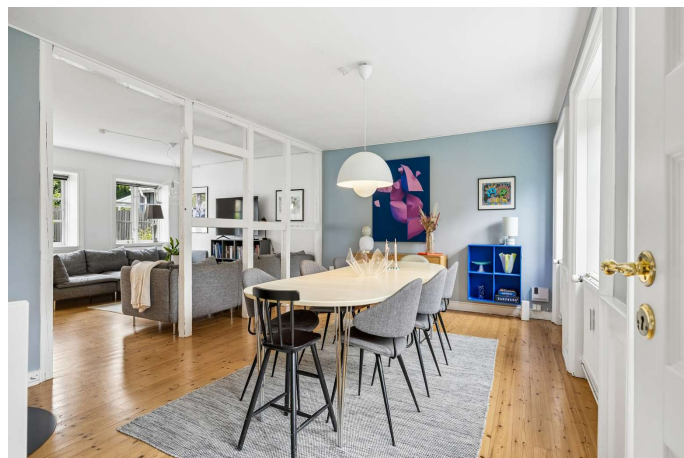
Terrasse



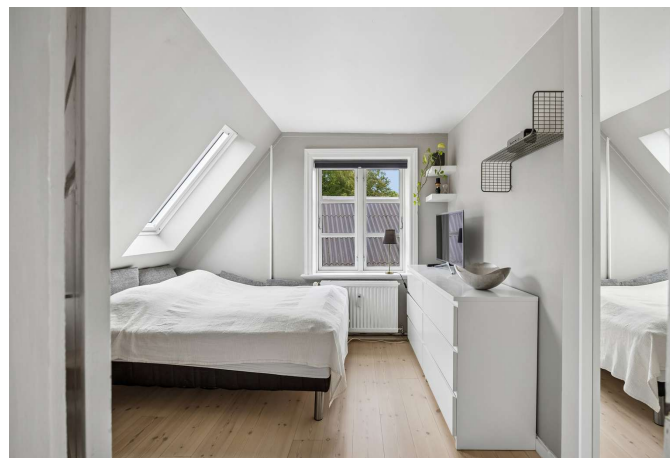
Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

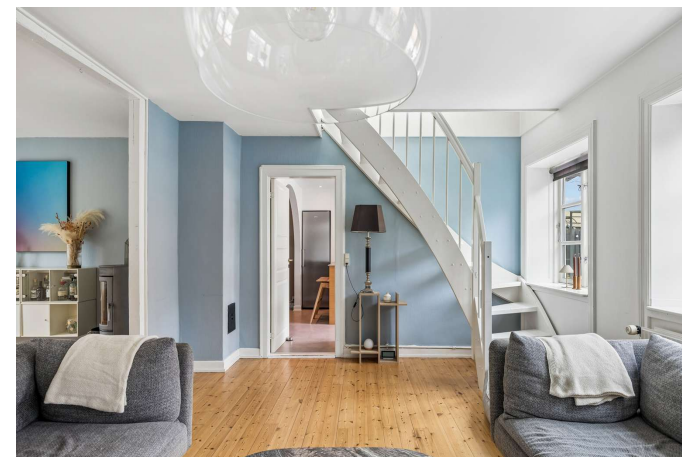
Dato: 14.09.2026



Stue



Køkken



Stue



Stue



Stue



Gang

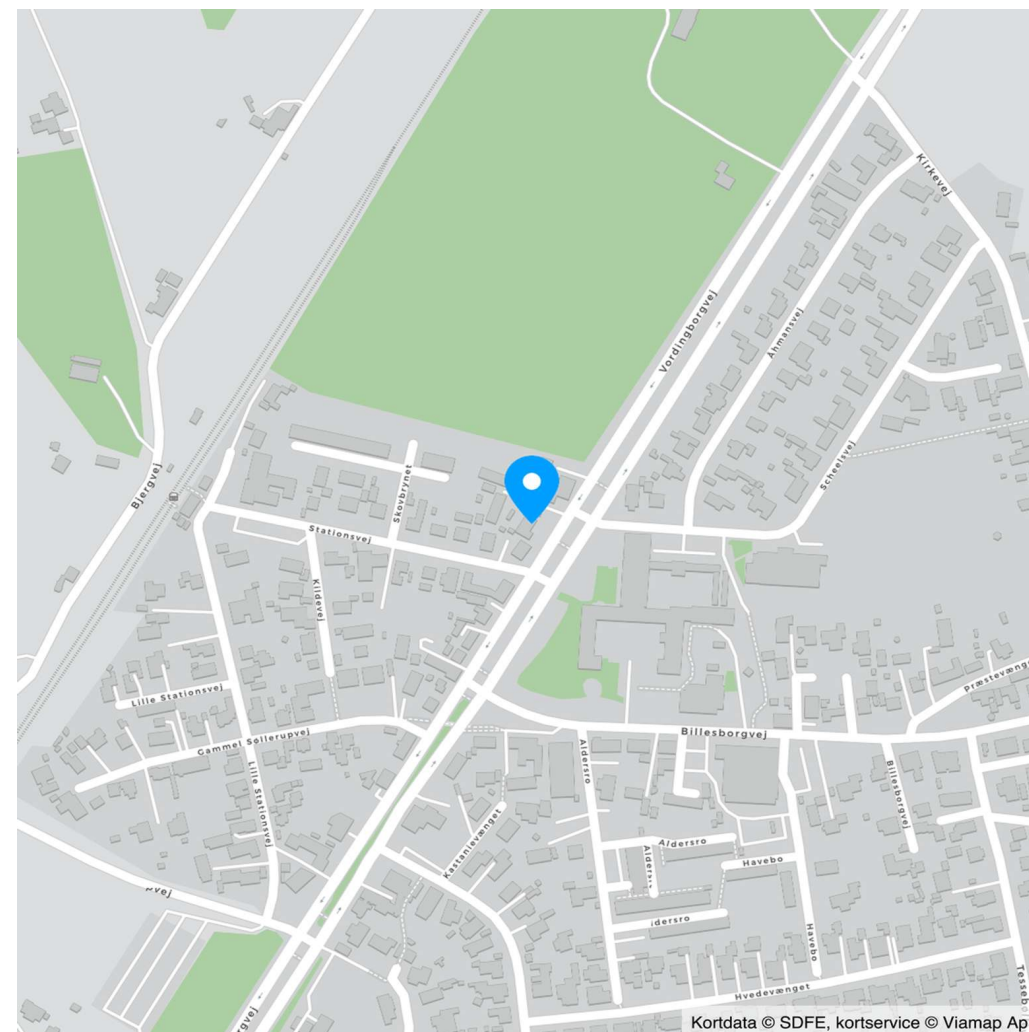
Adresse: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 17c Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 265994
Ejerl. Nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1850/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.348.000
Grundværdi: 1.310.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.878.400
Grundlag for grundskyld: 1.048.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 158 m²
- Heraf tinglyst boligareal 158 m²

BBR-boligareal: 160 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.06.1943 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 07.05.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 07.02.1970 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 14.10.1997 - Byggeretsligt skel m.m. Påtale Køge byråd
- Nr. 5: 16.09.2008 - Vedtægter for ejerforeningen

Planer

21. Kommuneplan 5BE01 - Stationsvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Tørretumbler (AEG), Køleskab (Gorenje), Fryser (Scandomestic), Opvaskemaskine (Hisense), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidig
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 748 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.580	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.554	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	187	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerforening	kr.	24.960	I alt	kr.	4.029.850
Skorstensfejning	kr.	1.376			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 41.657			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.007 md. / 264.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.681 md. / 212.170 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: 28.08.2026

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

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: Vordingborgvej 90C, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2053
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 14.09.2026

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 afgiftspantebrevene 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 1.997.000
Nr. 8: hovedstol kr. 304.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Vordingborgvej 90 B-D
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 158 / 362
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

ingen oplyst.

Fællesfaciliteter

Fælles gasfyr

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-
løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-
værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-
skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-
relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad
enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler
uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den
foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskift-
ning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente
omkostninger hertil.

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.