



REAL

Hejrebanken 33, 4681 Herfølge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	118
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.841	Grund m2	141
Byggear	1989	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1301**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette indbydende rækkehus fra 1989, der tilbyder et boligareal på 118 kvadratmeter fordelt over to fulde plan. Ejendommen er beliggende i et charmerende rækkehuskvarter, hvor moderne opdateringer møder klassisk design. Alle døre og vinduer blev udskiftet i 2021, hvilket sikrer en energieffektiv bolig med et moderne udtryk.

Husets hjerte er det åbne køkken-alrum, som flyder harmonisk sammen med stuen. Herfra er der direkte adgang til en lysfyldt udestue og en ugeneret terrasse/have, perfekt til hyggelige stunder under åben himmel. Den hyggelige entré fungerer som både bryggerset og trapperum op til første sal og har der udover adgang til et gæstetoilet.

På første sal finder du tre rummelige soveværelser, alle med god plads til både seng og opbevaring og 2 af dem har en fantastisk udsigt til marker og skovarealer. Et flot brusebadeværelse kompletterer denne etage og byder på stilfulde detaljer og funktionel indretning.

Morgen kaffen og solen kan nydes på lille solterrasse ved indgangspartiet hvor der også er adgang til skur/cykelrum. Baghaven er skøn, ugeneret og lukket – ideel for børneleg eller afslapning i private omgivelser.

Kvarteret omkring ejendommen emmer af stemning med udsigt over åbne vidder. Her har du skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport lige ved hånden. Det aktive foreningsliv tilbyder noget for enhver alder; fra svømmehallen over Herfølgehallen til biblioteket og stadion – her er der altid noget at give sig til.

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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

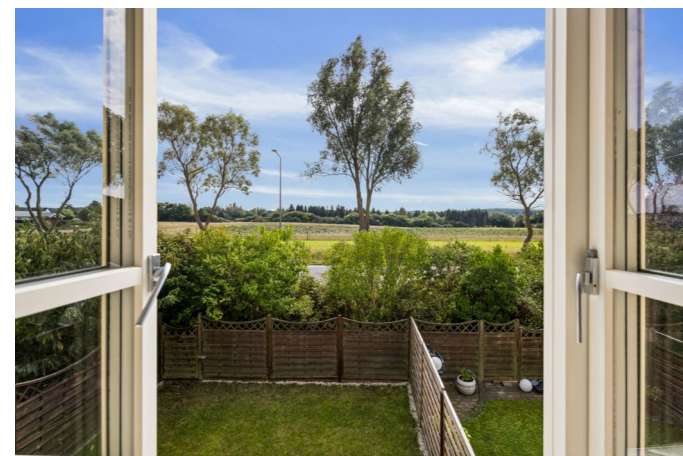
Dato: 08.10.2025



Stue



Værelse



Udsigt



Gang



Spisestue



Stue

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025



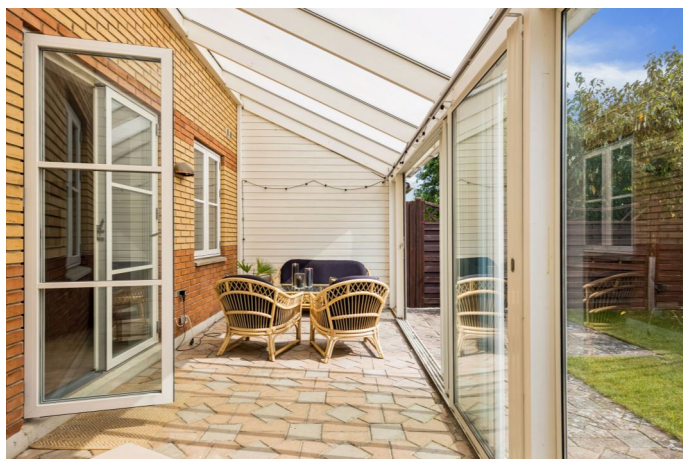
Stue



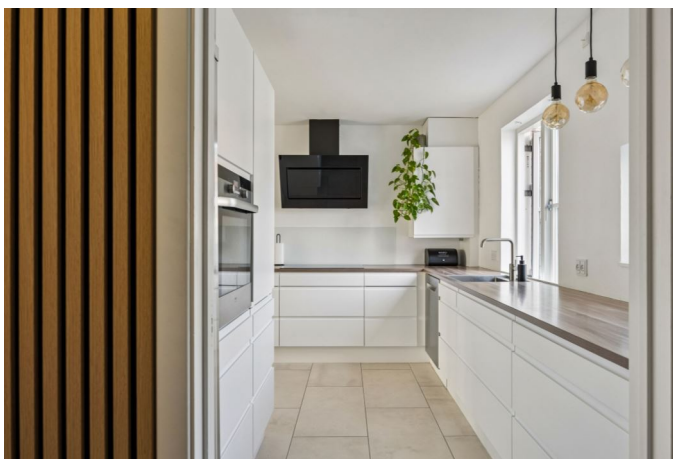
Stue



udestue



udestue



Køkken



Køkken

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025



Køkken



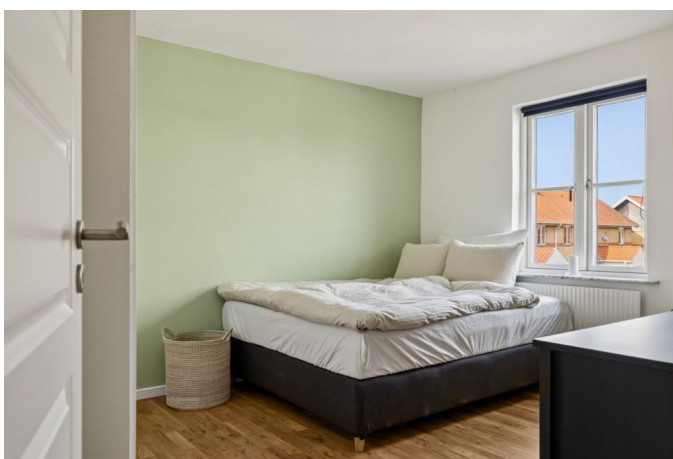
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Trappe

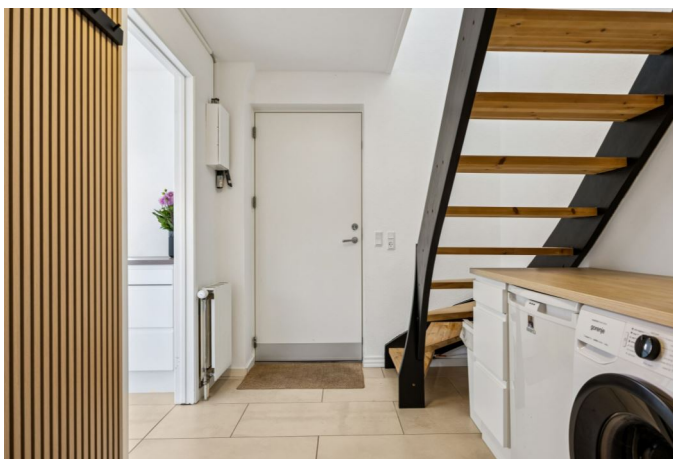
Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025



Bryggers



Entre



Terrasse/Udestue



Terrasse



Have



Udsigt

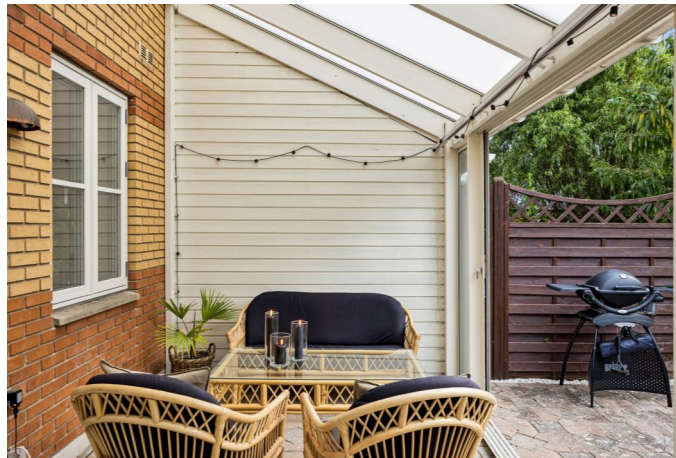
Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025



Have/Terrasse



Terrasse



Udsigt



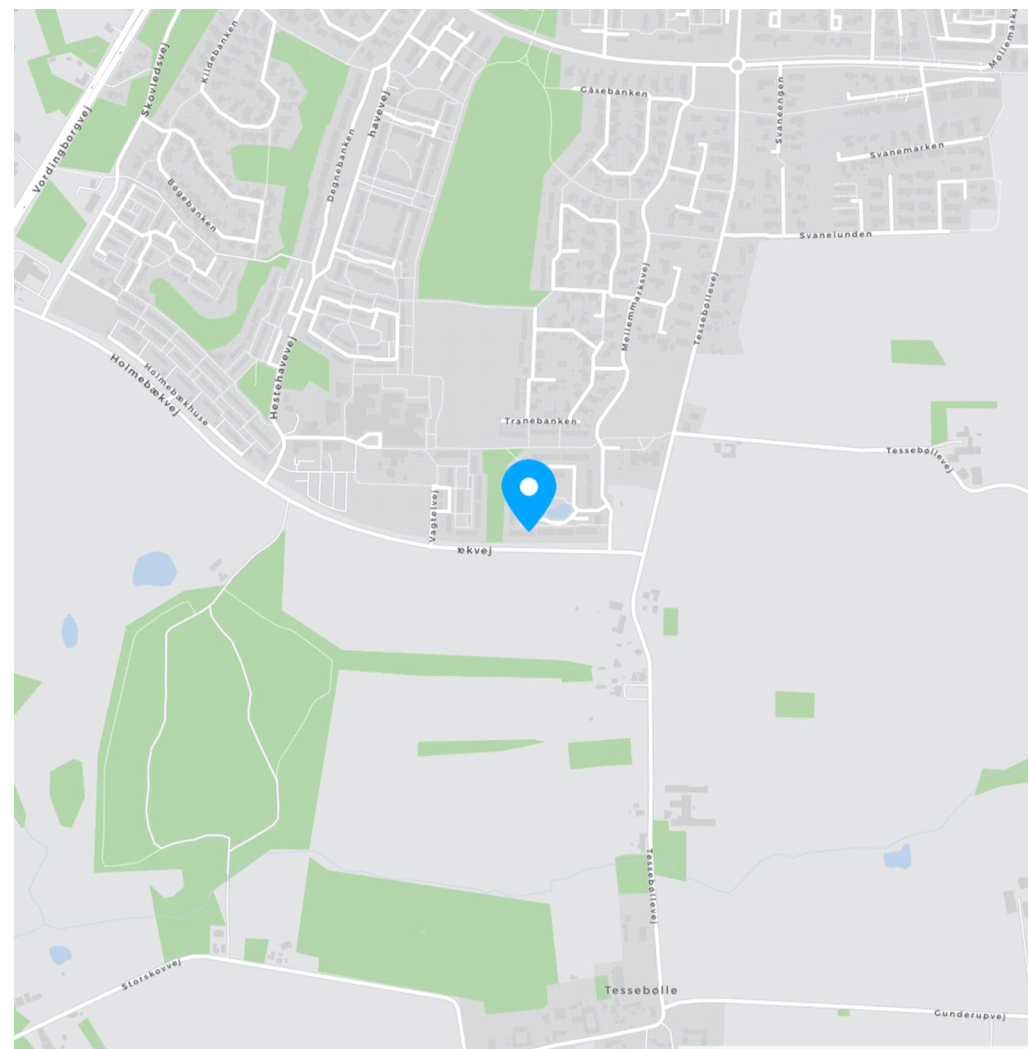
Have

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	12 ec Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595040
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.269.000 kr.
Grundværdi:	915.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.815.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	732.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	141 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	4 m ²
Udestue:	16 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.12.1980 - Lokalplan nr. 5-05
Nr. 2 lyst d. 20.01.1987 - Lokalplan nr. 5-05.4

Planer

Kommuneplan 2021
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Electrolux, kogeplade mrk. Siemens, emhætte, tørretumbler mrk. Siemens, køleskab mrk. Vestfront, fryser mrk. Beko,
opvaskemaskine mrk. Bosch

Vaskemaskine medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Er forsikret gennem grundejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.570 Forbrug: 790,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Hejrebanken 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.258	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	3.880	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Renovation	kr.	5.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Grundejerforening	kr.	3.800	I alt	kr.	2.720.546
Rottebekæmpelse	kr.	114			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

22.095

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.278 md./ 171.330 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.581 md./ 138.967 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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 33, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1301
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 08.10.2025

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer evt. G/F-skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hejrebanken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.