

REAL



## Hørvænget 7, 4681 Herfølge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.806</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.020</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1676**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



### Charmerende Villa med Rummelig Have og Ideel Beliggenhed

Velkommen til denne smukt indrettede villa på én plan, der byder på hele 143 kvadratmeter. Ejendommen er opført i solide røde mursten og prydes af et elegant afvalmet betontegl tag, som både giver et klassisk udtryk og sikrer holdbarhed i mange år fremover. Til ejendommen hører en stor murret garage samt carport, der tilsammen tilbyder rigeligt med plads til parkering og opbevaring.

Når du træder indenfor, mødes du af en rummelig entre, hvorfra der er adgang til et gæstetoilet – perfekt for både familie og gæster. Den store lyse stue er hjemmets hjerte, her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier, og fra stuen har du direkte udgang til både en hyggelig udestue samt terrasseområdet, hvor du kan nyde solen eller slappe af i skyggen med udsigt over den frodige have.

Køkkenet er indrettet som et spisekøkken med god plads til madlavning og samvær omkring bordet. Fra køkkenet fører vejen videre til det praktiske bryggers, som gør hverdagens gøremål lette at håndtere. Boligen rummer desuden tre gode soveværelser – ideelle for børnefamilien eller dem der ønsker ekstra kontor- eller hobbyrum – samt et rummeligt badeværelse med både bruseniche og badekar.

Den imponerende have strækker sig over hele 1000 kvadratmeter og byder på masser af muligheder for grønne fingre. Her finder du blandt andet et drivhus til dyrkning af egne grøntsager, frugttræer der bidrager med lækre sæsonfrugter samt et praktisk udhus til redskaberne.

Ejendommens beliggenhed kunne ikke være bedre; placeret for enden af en lille villavej får man her fredelige omgivelser samtidig med at man har gåafstand til skole, indkøbsmuligheder samt sportsfaciliteter.

### 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: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

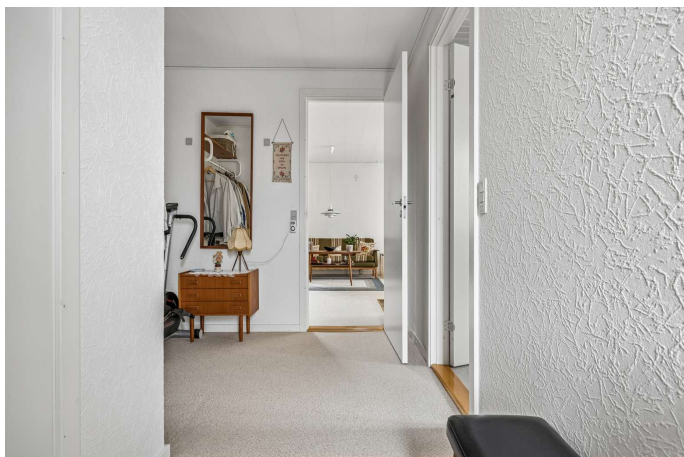


Værelse

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Værelse



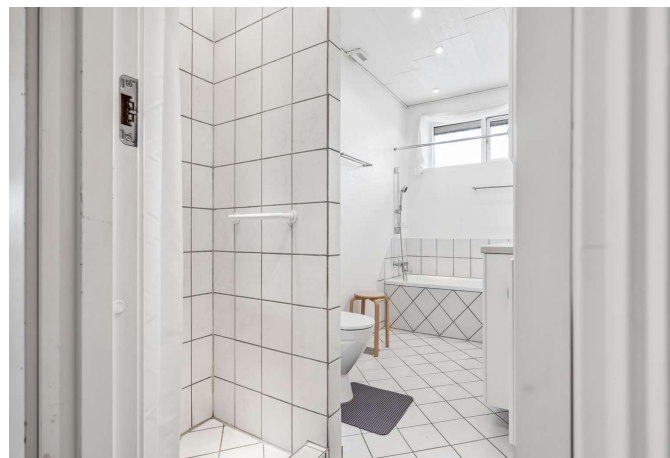
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Bryggers



Gang



Udestue



Udestue



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Terrasse



Ejendommen



Stue



Hall



Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

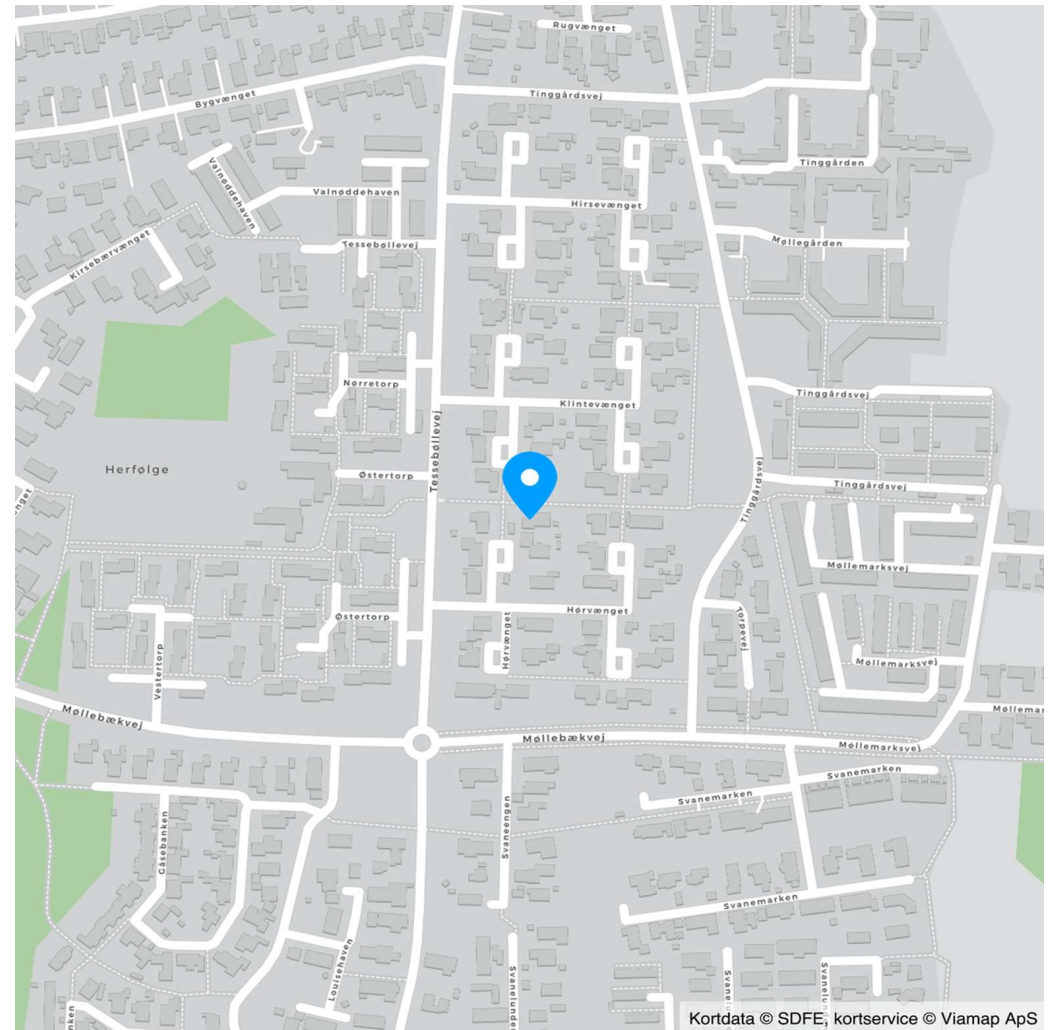
Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 9fm Herfølge By, Herfølge  
BFE-nr.: 2594840  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.158.000  
Grundværdi: 1.798.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.526.400  
Grundlag for grundskyld: 1.438.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.020 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 15 m<sup>2</sup>  
Garage: 40 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 20.09.1974 - Byplanvedtægt nr 12.
- Nr. 2: 25.07.1975 - Byplanvedtægt nr. 15 -
- Nr. 3: 19.09.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 25.06.1980 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv -

**Planer**

- 18. Lokalplan 12 - Farmen
- 18a. Kommuneplan 5B05 - Herfølge

Tilbehør:

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

Kogeplade (Voss), Ovn (Electrolux), Emhætte (Electrolux), Tørretumbler (Miele), Køleskab (Siemens), Fryser (Beko), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 1.616 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.885	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse	kr.	203	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	3.525.917
Skorstensfejning	kr.	614			
Husforsikning	kr.	7.355			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.677			

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.421 md. / 185.049 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Hørvænget 7, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 06.05.2026

#### 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 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. 5: hovedstol kr. 1.041.000

Nr. 6: hovedstol kr. 102.000

Nr. 7: hovedstol kr. 975.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Områdeklassificering**

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

#### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillings ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes en brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret i 2020. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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.