



REAL

Vordingborgvej 90B, 4681 Herfølge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.410		
Byggeår/ombygget	1985/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **150-2014**

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 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 07.09.2026



Renoveret ejendom med have, terrassemiljø og tæt på Herfølge Station

Velkommen til en indbydende og pæn ejerlejlighed på 90 veldisponerede kvadratmeter, hvor hverdagen kan leves med både komfort, plads og en attraktiv beliggenhed. Boligen fremstår i god stand indvendigt, bl.a. med nyere køkken og badeværelse. Her får du en bolig, der passer oplagt til parret, den lille familie eller køberen, som ønsker ekstra fleksibilitet i indretningen samt nem adgang til områdets mange faciliteter.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er den store stue, der giver fine muligheder for at indrette både en hyggelig opholdsafdeling og en rummelig spiseplads. Det nyere køkken er praktisk indrettet og skaber gode rammer om madlavningen i hverdagen, mens det nyere badeværelse bidrager til boligens moderne og velplejede helhedsindtryk. Det store soveværelse er en særlig kvalitet og kan efter behov deles i to, så der kan skabes eksempelvis ekstra værelse, kontor eller børneværelse.

Boligen byder desuden på et udnyttet lofttrum, som giver værdifuld ekstra plads efter behov. Ude venter en pæn have og et særdeles lækkert terrassemiljø, der indbyder til lange sommeraftener, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Her kan man nyde udelivet i rolige og hjemlige omgivelser uden at give afkald på en let og overskuelig bolig.

Beliggenheden er samtidig særdeles bekvem med kort afstand til skole, indkøb og Herfølge Station. Fra stationen er der direkte forbindelse til København på cirka 35 minutter, hvilket gør adressen oplagt for pendlere, der ønsker en rolig base tæt på hverdagens nødvendigheder. En velindrettet ejerlejlighed med nyere forbedringer, fleksible rum og dejlige udearealer i et område, hvor det hele er inden for rækkevidde.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Vordingborgvej 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

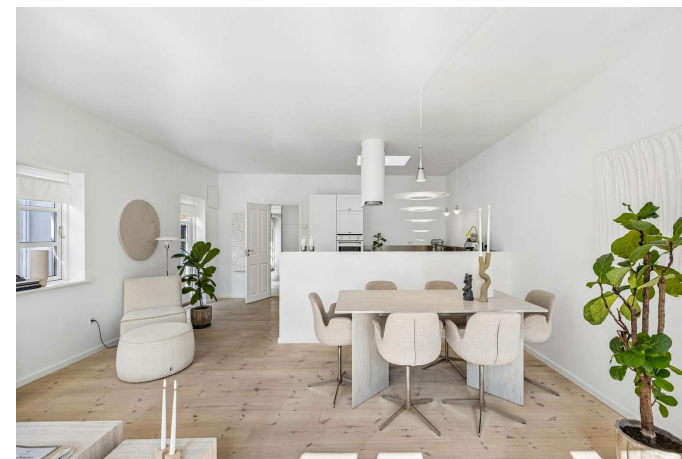
Dato: 07.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue

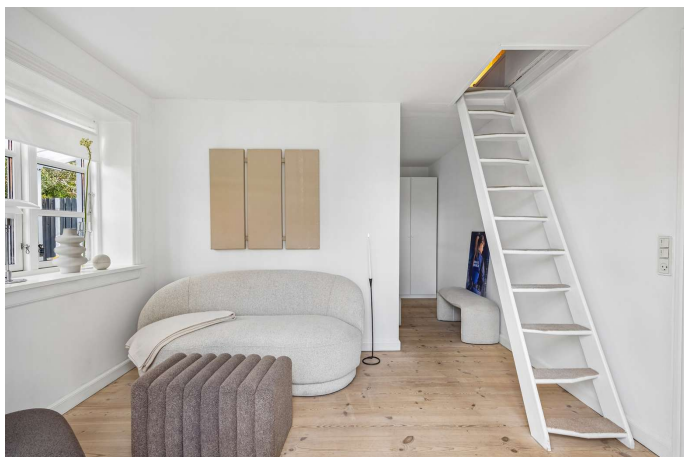


Værelse

Adresse: Vordingborgvej 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

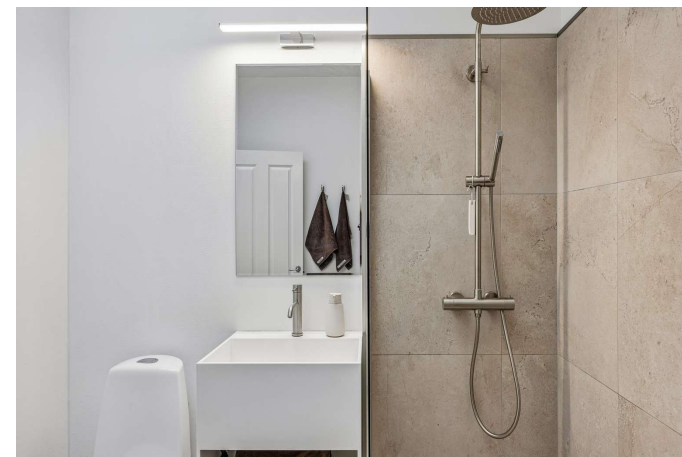
Dato: 07.09.2026



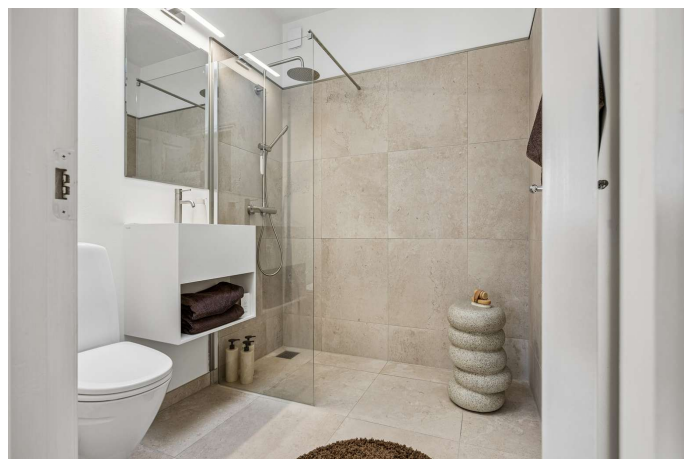
Værelse



Disponibelt rum



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Vordingborgvej 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	17c Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	265993
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1985/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.951.000
Grundværdi:	1.033.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.560.800
Grundlag for grundskyld:	826.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	90 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	90 m ²

BBR-boligareal:	90 m ²
-----------------	-------------------

** 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

14. Kommuneplan 5BE01 - Stationsvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Stenaby), Kogeplade (Kolstan), Emhætte (Thermex), Tørretumbler (AEG), Køle/frysescab (Råkall), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Siemens)

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 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 07.09.2026

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:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.013 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 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 - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vordingborgvej 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.960	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Fællesudgifter	kr.	28.440	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr.	2.821.650
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 40.920			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.390 md. / 148.682 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 90B, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2014
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 07.09.2026

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 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. 7: hovedstol kr. 1.722.000
Nr. 8: hovedstol kr. 418.000

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: 23 / 90

Tinglyst: 90 / 362

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles fyrrum

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.