

REAL



Morbærvænget 23, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	4.195.000	Erhverv m2	54
Ejerudgift	2.883	Grund m2	750
Byggear	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0982**

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: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der er ideel for den store familie, som ønsker både plads og komfort. Ejendommen byder på hele 239 etagemeter og blev oprindeligt opført i 1978, men har gennemgået løbende renoveringer for at sikre en moderne og indbydende atmosfære. Villaen er placeret centralt i det charmerende Herfølge, hvor du vil finde et stærkt lokalsamfund samt kort afstand til skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Når du træder ind i boligen, mødes du af en rummelig entré, der fører dig videre til to velindrettede værelser på stueplan. Det åbne køkken-alrum imponerer med sit lyse elements køkken og flyder naturligt sammen med den store stue. Stuen prydes af nyere fletparketgulve og gulvvarme, hvilket sikrer maksimal komfort året rundt. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn have samt en stor overdækket terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener.

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: Anders Riis



Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025

På første sal finder du fire gode soveværelser samt et stort badeværelse. Her er der højt til loftet og masser af lysindfald fra alle vinkler. Et repos eller aktivitetsrum binder værelserne sammen og giver ekstra plads til leg eller afslapning. Hele huset fremstår i god stand takket være ejers omhyggelige vedligeholdelse gennem årene.

Haven omkring villaen er intet mindre end spektakulær med flot beplantning og flere terrasser, hvor solen kan nydes dagen lang. Beliggenheden på en lukket vej sikrer roligt naboskab samtidig med nærhed til Køge bymidte og hurtige togforbindelser fra Herfølge station mod København gør pendling nemt.

Dette hjem tilbyder ikke blot funktionalitet men også charme – det perfekte sted for familien at skabe nye minder.

Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

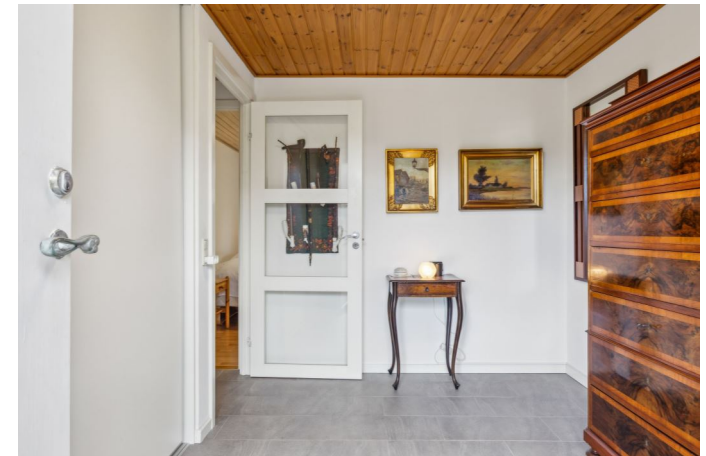
Dato: 21.11.2025



Have



Ejendommen



Værelse



Stue



Spisestue



Stue

Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Stue



Køkken

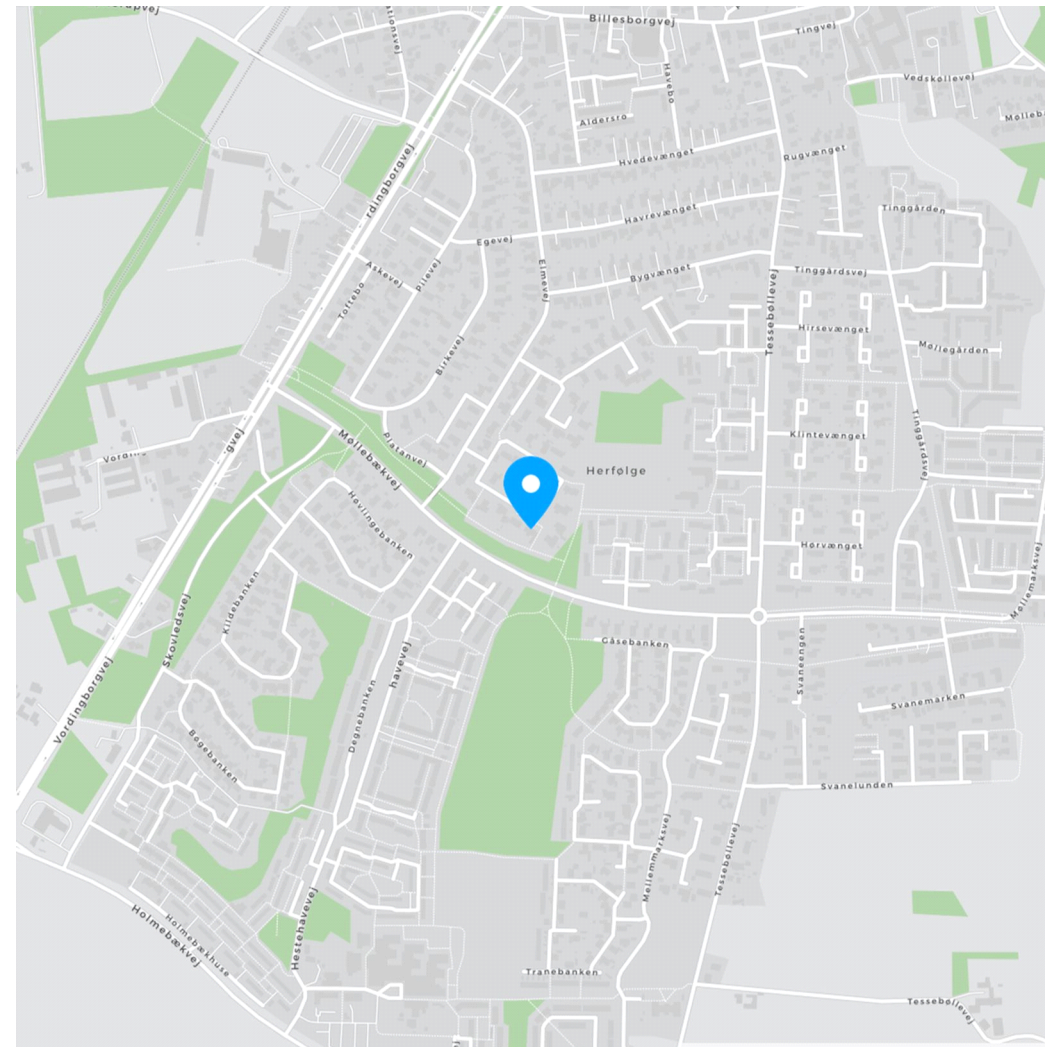
Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13 k Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595103
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.272.000 kr.
Grundværdi:	1.680.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.617.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.344.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Erhvervsareal:	54 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	105 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²
Carport:	26 m ²
Overdækket areal:	28 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. 18.04.1977 lbnr. 7913-19 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 20
Nr. 2 lyst d. 16.05.1977 lbnr. 10293-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerfr mv.

Lokalplaner

Byplanvedtægt 20 - Herfølge Torp

Kommuneplaner

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 1.801,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 C.

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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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, jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.350	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	7.123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.555
Husforsikring	kr.	6.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	5.044			
Skorstensfejning	kr.	697	I alt	kr.	4.238.605
Grundejerforening	kr.	1.850	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1 år		34.590			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.089 md./ 265.064 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.935 md./ 215.215 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: 20.11.2025
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: Morbærvænget 23, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0982
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 21.11.2025

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:

Intet oplyst

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 Herfølge Torp

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur, mrk. Siemens

Ovn, mrk Siemens

Kogeplade, mrk. Siemens

Emhætte, mrk. Siemens

Mikroovn, mrk. Siemens

Tørretumbler, mrk. Bauknecht

Køleskab, mrk. Blomberg

Fryser i garage, mrk. Gram

Opvaskemaskine, mrk. Bauknecht

Vaskemaskine, mrk. Bauknecht

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.