

REAL



Torpevej 2, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.408	Grund m2	659
Byggear	2005	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1170**

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: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne særdeles velholdte villa, opført i 2005 og fordelt på ét plan med 143 m² bolig, der giver masser af plads og en funktionel indretning. Med energimærke A2010 er boligen både økonomisk og miljøvenlig i drift. Planløsningen er gennemtænkt med et stort køkken-alrum som det naturlige samlingspunkt – perfekt til både hverdag og fest. I forlængelse heraf ligger en rummelig og lys stue med direkte udgang til terrassen. Hele huset er opvarmet med gulvvarme og forsynet med luft/vand-varmepumpe og ventilationsanlæg, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt. Boligen har desuden helt nye LED-spots i alle rum, som giver et moderne og stilrent udtryk. Huset rummer et stort soveværelse med eget badeværelse samt flere gode værelser til børn, gæster eller hjemmearbejdsplads. Derudover byder boligen på et lækkert og praktisk bryggers med egen indgang, vaskesøjle og god opbevaringsplads – ideelt til dagligdagens gøremål.

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: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025

Ejendommen ligger på en rolig hjørnegrund og tilbyder skønne, velanlagte udendørsarealer. Den sydvestvendte have er nem at holde og oplagt til både afslapning og leg. Den store flisebelægning rundt om hele huset giver et ryddeligt og praktisk udtryk – og gør det let at komme rundt, uanset vejr og årstid. En hyggelig forhave byder velkommen med grønne omgivelser og et indbydende førstehåndsindtryk. Til ejendommen hører en stor, funktionel garage med god plads til både bil, cykler og opbevaring – oplagt til både hobby og værksted. Her er alt, hvad du behøver – både ude og inde – for at skabe et nemt og komfortabelt hverdagsliv.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien, med kort afstand til skole, daginstitutioner, offentlig transport og dagligvarebutikker. Der er kun 10 minutters kørsel til Køge centrum og nem adgang til motorvejen mod København.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



Køkken alrum



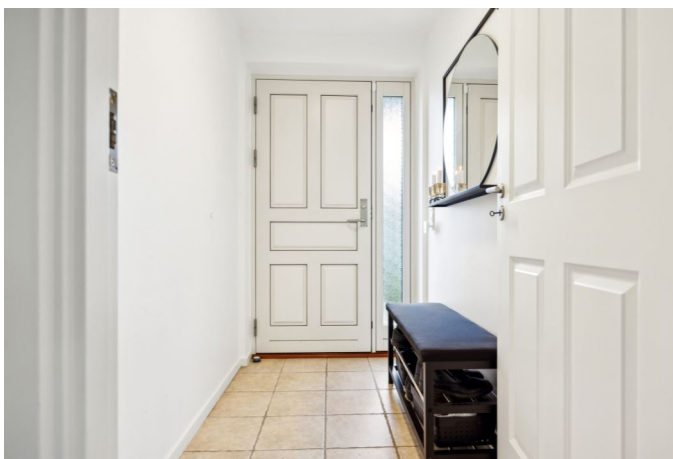
Stue



Dagligstue



Stue



Gang



Værelse

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



Bryggers



Bryggers



Værelse



Værelse



Værelse

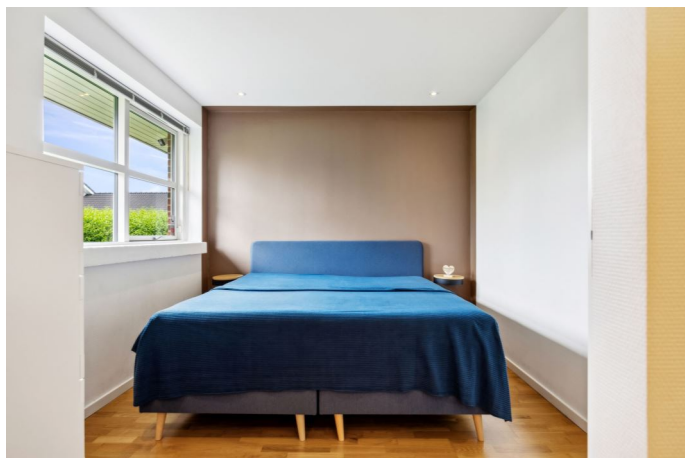


Værelse

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



Værelse



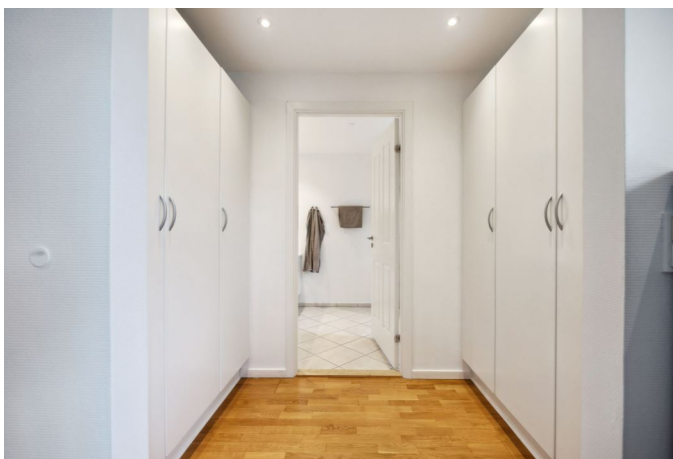
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Ejendommen

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025



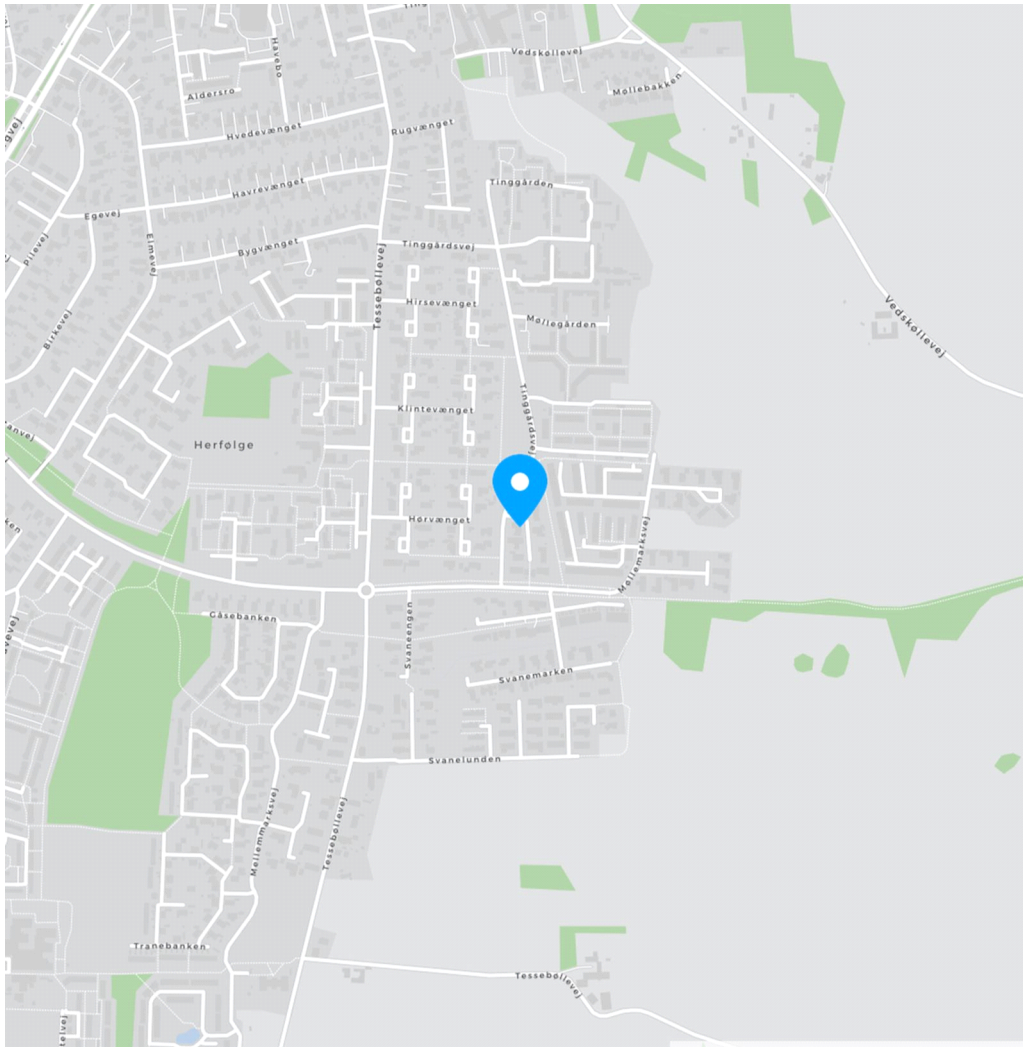
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025





Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	9 hg Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	9349532
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2005

Arealer*

Grundareal:	659 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	39 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. 14.02.2003 - Lokalplan 5-08.4. Køge Kommune
Nr. 2 lyst d. 05.08.2003 - Dok om oversigtsareal Vedr 9HF
Nr. 3 lyst d. 25.06.2003 - Dok. om forsyningsledninger mv

Planer

Lokalplan 5-08.4
Byplanvedtægt 15
Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.351.000 kr.
Grundværdi:	1.457.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.680.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.165.600 kr.

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: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.100 Forbrug: 2.627,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.672	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	6.178	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.855	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.531.919
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			

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

28.899

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.646 md./ 283.756 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.199 md./ 230.391 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 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: 24.11.2025
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: Torpevej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1170
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 25.11.2025

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:

ingen 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.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Bosch
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Brandt
Tørretumbler - Bosch
Køle/fryseskab - Blomberg
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Bosch

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.