



REAL

Svanelunden 67, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	5.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.982	Grund m2	654
Byggear	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1454**

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: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Svanelunden 67, en kvalitetsvilla der kombinerer moderne komfort med naturskønne omgivelser. Denne imponerende ejendom, bygget i 2008 og totalrenoveret i 2021, tilbyder et boligareal på hele 167 kvadratmeter fordelt på to plan. Når du træder ind i den elegante hall, bliver du straks mødt af et stilfuldt rum, hvor der er plads til sko og overtøj. Når du bevæger dig længere ind i boligen, kommer du til det smukke køkken/alrum, hvor store vinduespartier åbner op mod haven og de omkringliggende grønne marker. Det naturlige lysindfald skaber en lys og indbydende atmosfære.

Køkkenet er fra Vordingborg Køkkenet og byder på matsorte elementer kombineret med en lys bordplade for et elegant udtryk. Luksuriøse detaljer som Quooker med CUBE-funktion samt vinkøleskab gør madlavningen til en fornøjelse. Stueplan rummer også et stort badeværelse, der er både funktionelt og stilrent.

På første sal finder I to rummelige soveværelser samt endnu et stort badeværelse. Fra denne etage er der direkte adgang til en altan, hvorfra I kan nyde den betagende udsigt over landskabet. Der er desuden mulighed for at etablere yderligere to soveværelser efter behov.

Ejendommen inkluderer også et anneks med flere anvendelsesmuligheder, udstyret med en luft-til-luft-varmepumpe for optimal komfort året rundt. Indendørs venter gulvvarme i alle rum samt eksklusive løsninger som BWT-anlæg, centralstøvsuger og Vola-armaturer.

Beliggende i det attraktive Herfølge får I her ikke blot en formidabel bolig men også nærhed til alt hvad hjertet begærer: indkøbsmuligheder, skole og institutioner samt togstationen med forbindelse til København på ca. 38 minutter.

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: Cille Stenberg

Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

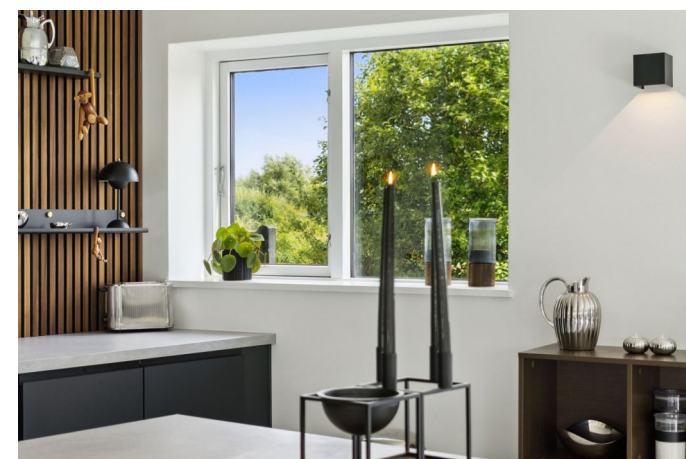
Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

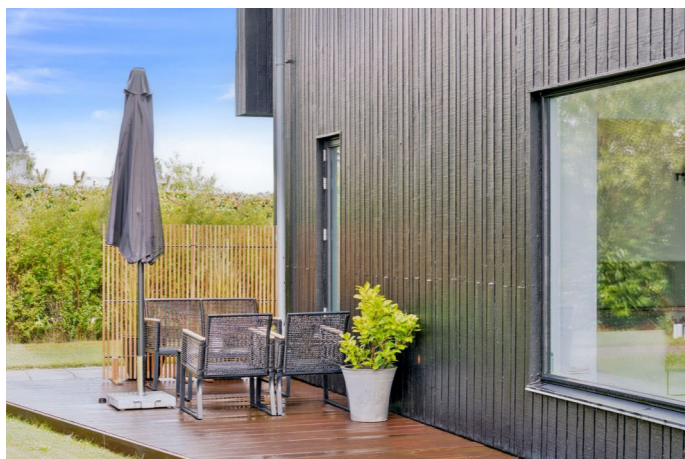
Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

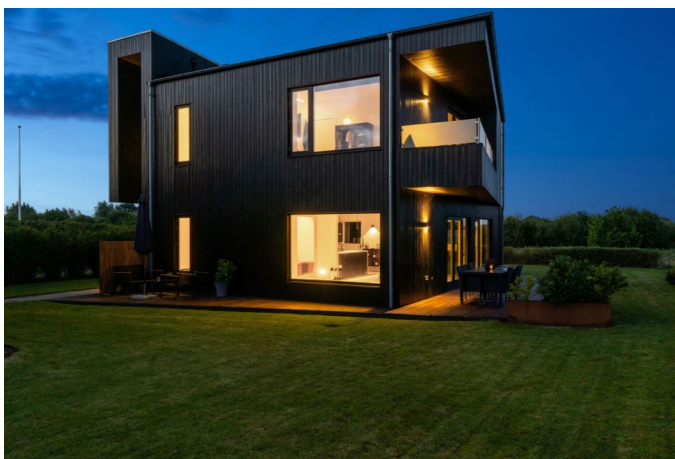
Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

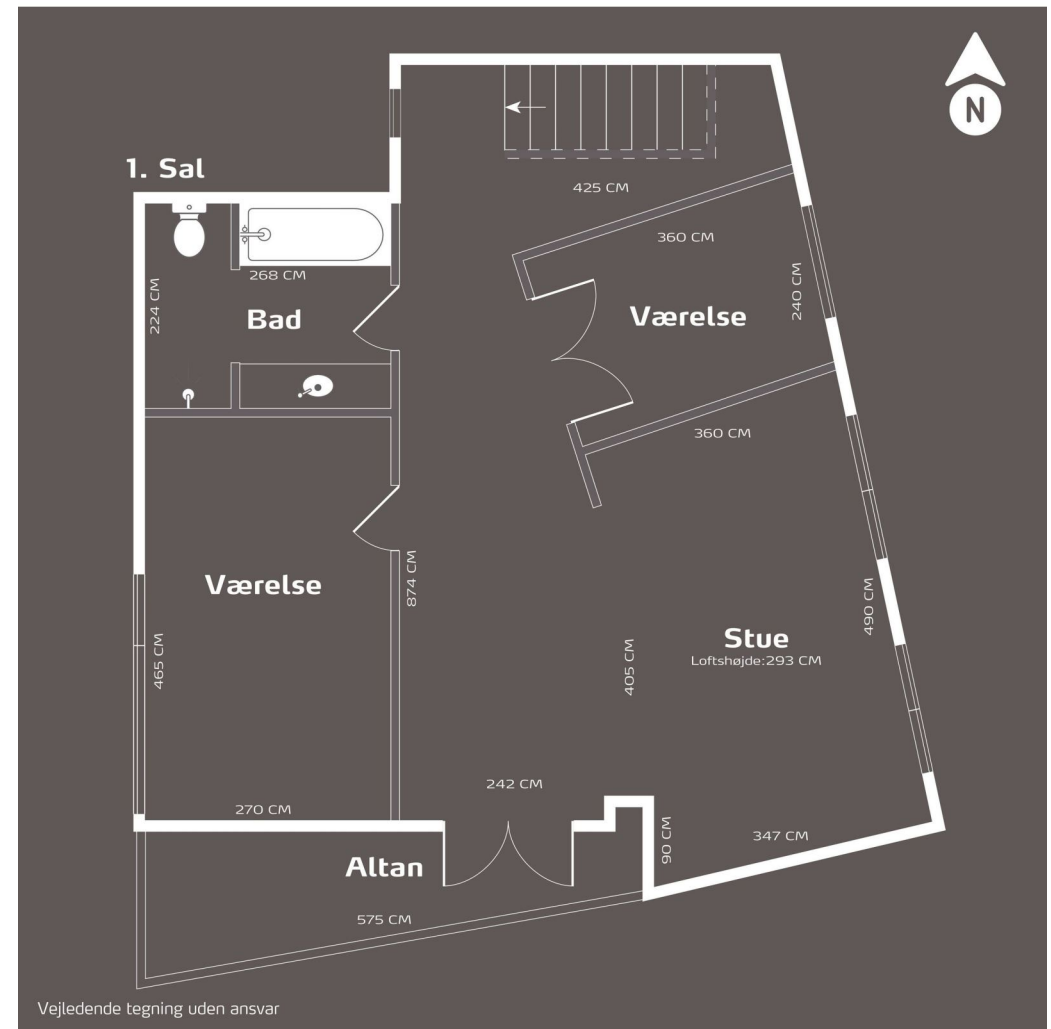
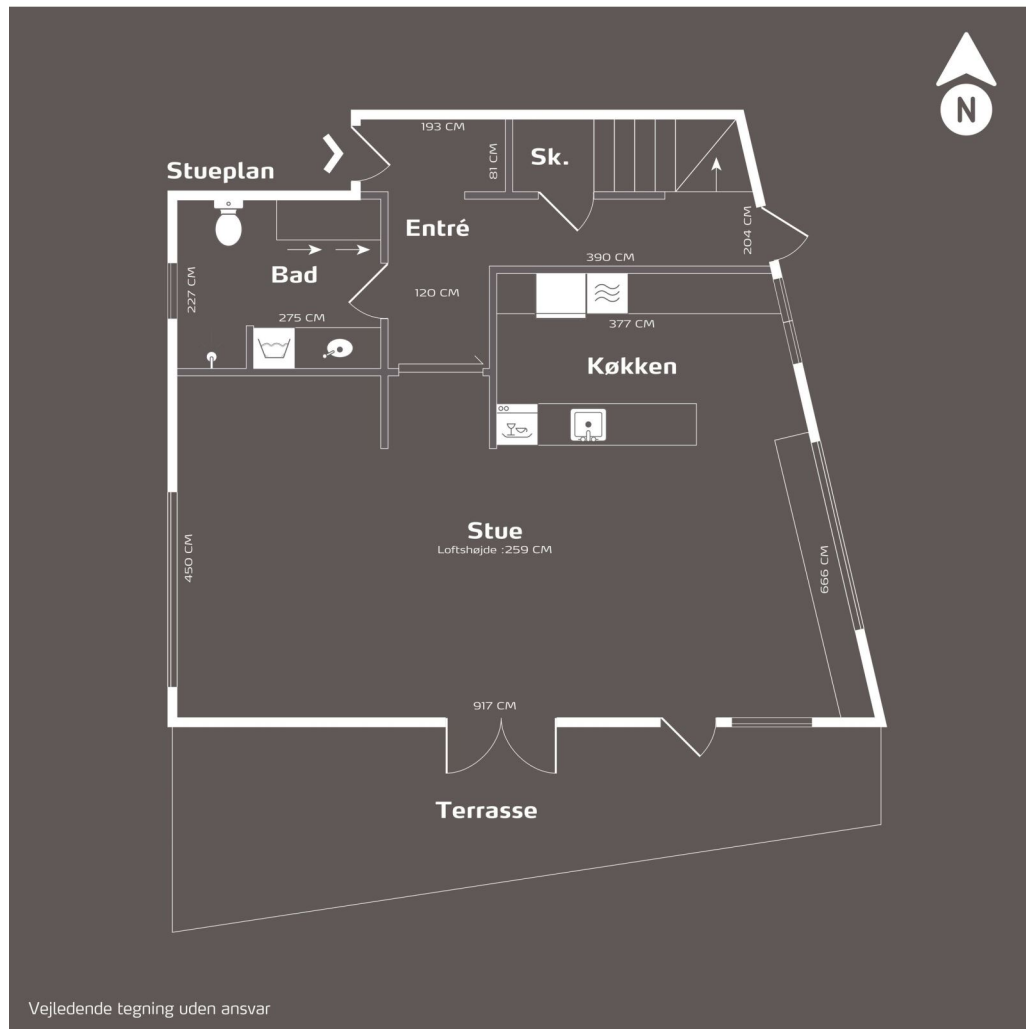
Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

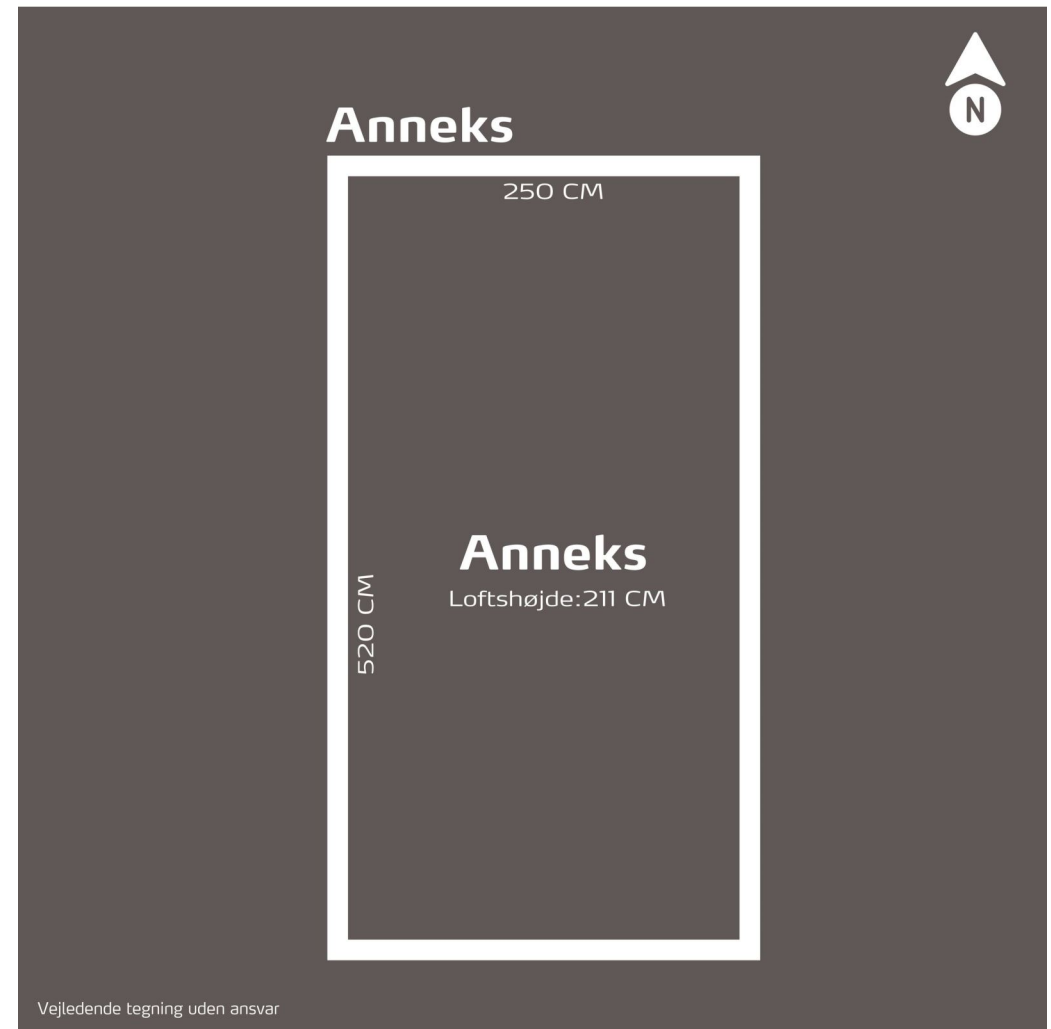
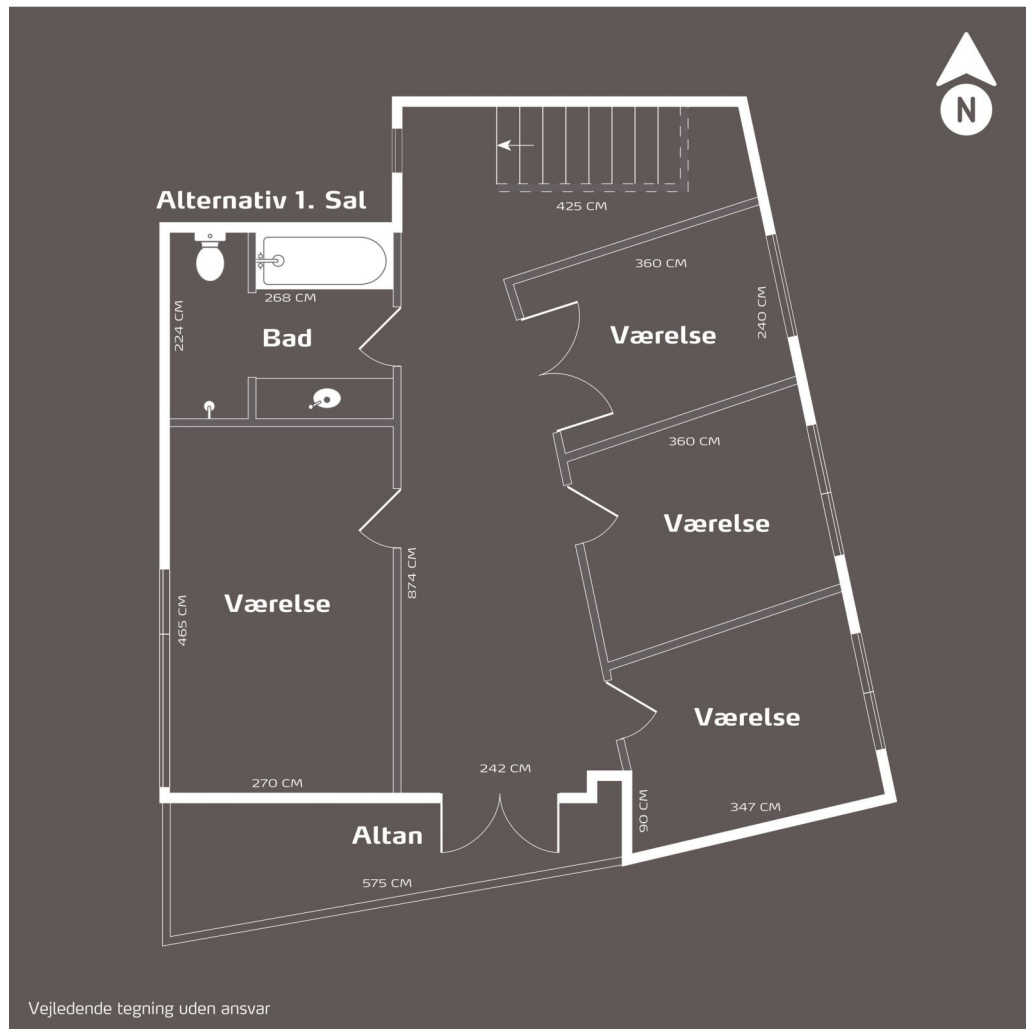
Dato: 10.01.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026





Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 bæ Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	9930541
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.913.000 kr.
Grundværdi:	1.429.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.130.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.143.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	654 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	28 m ²
Udhus:	13 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. 26.01.2006 - Lokalplan nr. 5-22.
Nr. 2 lyst d. 17.05.2006 - Dekl. ang. forsynings- og afløbsledninger m.m. Forbud mod
viderslag og pantsætning

Planer

Lokalplan nr. 5-22

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: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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 - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.616 Forbrug: 556,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.965	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	5.529	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.189
Husforsikring	kr.	5.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr grundejerforening	kr.	500
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	5.943.939
Rottebekæmpelse	kr.	148			

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 35.778

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.560 md./ 378.725 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.654 md./ 307.843 år v/24,90%
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: 10.01.2026
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: 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: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 10.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.966.071	2.966.071	2.428.713	DKK	1,5	158.826	26,00	4,01			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Svanen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - AEG

Køgeplade inkl. emhætte - Silverline

Mikroovn - AEG

Køleskab - Blomberg

Fryser - Blomberg

Opvaskemaskine - AEG

Vaskemaskine - AEG

Tørretumbler - Samsung

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.