

REAL



Svanelunden 51, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.811	Grund m2	672
Byggear	2013	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1259**

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 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det attraktive Herfølge tæt på Køge. Denne moderne ejendom fra 2013 er et sandt mesterværk af bæredygtighed og design, der kombinerer stil med funktionalitet. Med sine imponerende 151 kvadratmeter boligareal tilbyder denne villa en optimal indretning for den moderne familie. Huset er udstyret med solceller og jordvarme, hvilket sikrer både økonomiske besparelser og et lavt klimaaftryk.

Når du træder ind i entréen, mødes du af en lys og rummelig atmosfære med rigelig plads til overtøj. Det store køkken-alrum er hjertet i hjemmet, hvor det nye AUBO-køkken står som et eksempel på kvalitet og elegance. Her finder du komplet nye hårde hvidevarer samt god skabs- og spisepads, perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Ovenlysvinduerne tilfører rummet et naturligt lysindfald, mens den direkte adgang til den skønne træterrasse gør det nemt at nyde udendørslivet.

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: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025

Forældrene kan glæde sig over deres egen afdeling med eget badeværelse og walk-in closet, mens børneafdelingen byder på tre rummelige værelser samt endnu et badeværelse placeret modsat for optimal privatlivsfølelse. Hele huset fremstår i flot stand med gennemtænkte løsninger overalt.

Udenfor venter en vidunderlig have med sydlandsk stemning, der inkluderer en stor indkørsel med overdækket carport samt skur til opbevaring. Den imponerende 80 kvadratmeter lækestræsterrasse inviterer til afslapning under åben himmel eller hyggelige stunder i orangeriet, der forlænger udesæsonen betydeligt.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; beliggende på en lukket vej får I roligt nærmiljø samtidig med hurtig adgang til motorvejen. Skoler, indkøbsmuligheder samt togstation ligger alt sammen inden for kort afstand – herfra kan I tage hurtigtoget direkte til København på ingen tid! Dette er ikke bare et hus men jeres kommende hjem fyldt med muligheder.

Adresse: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Gang



Køkken

Adresse: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025



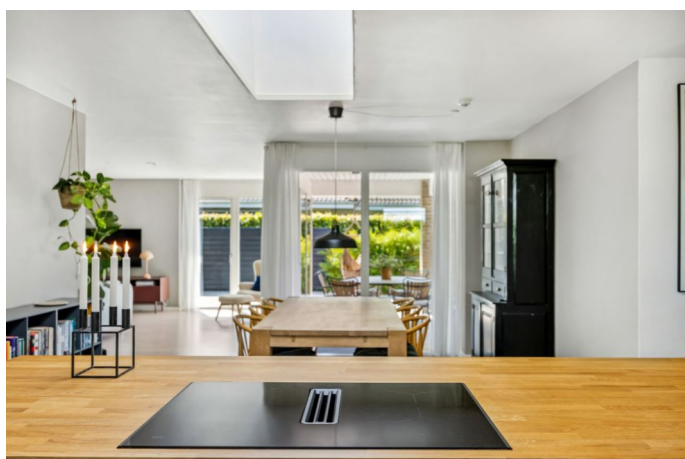
Køkken



Køkken



Stue



Køkken



Køkken

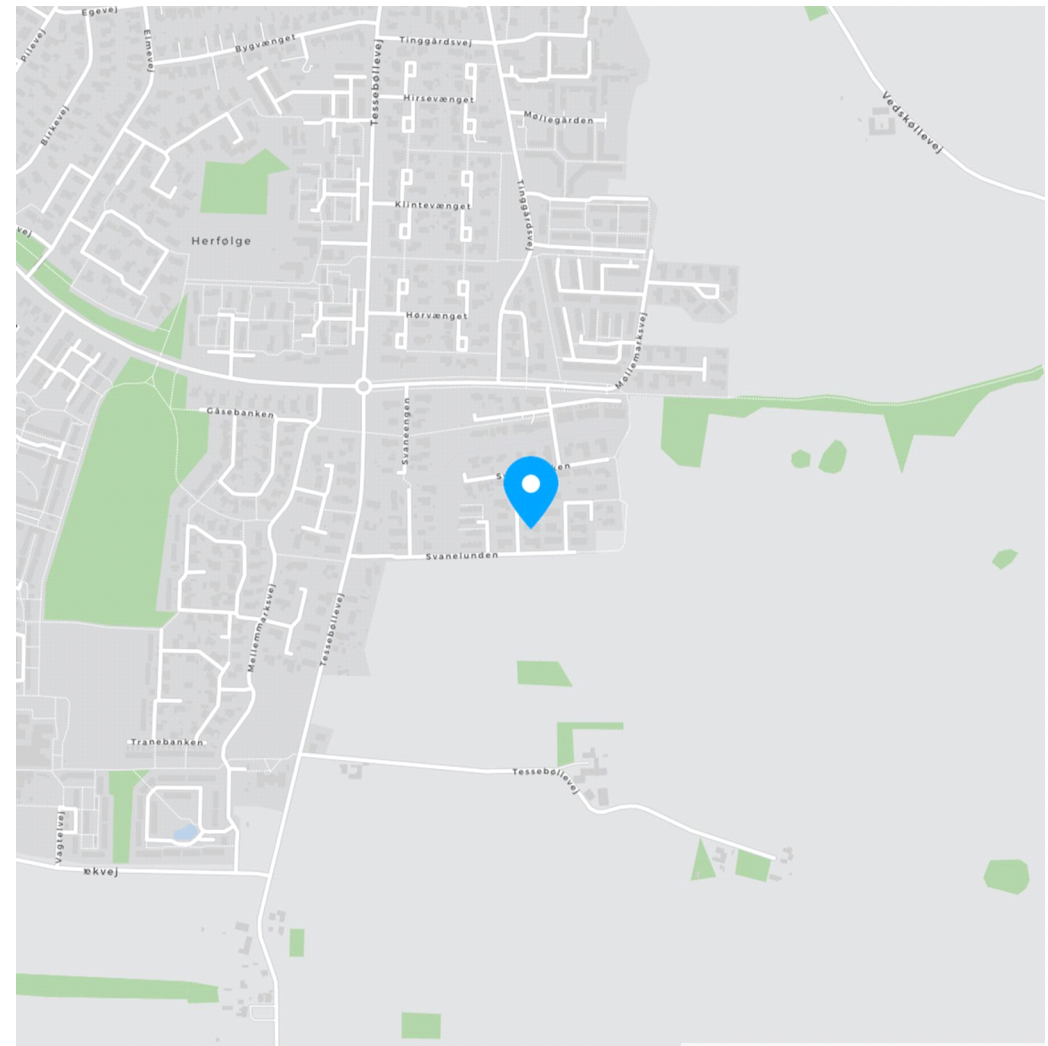
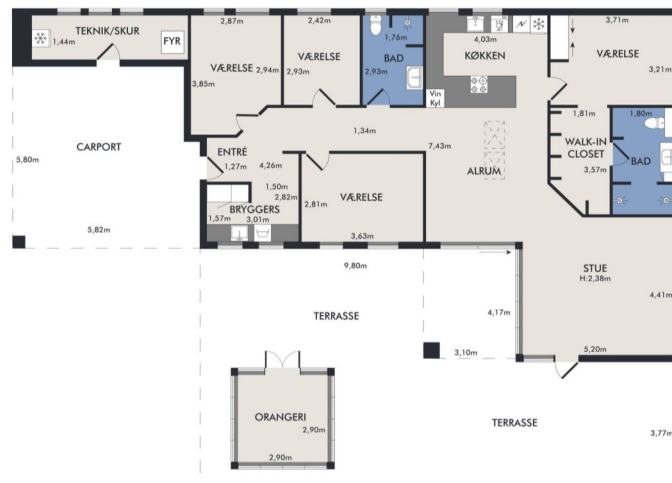


Køkken

Adresse: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 bp Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	9930531
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.711.000 kr.
Grundværdi:	1.424.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.968.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.139.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	672 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	42 m ²
Integreret Udhus:	12 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 & Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere 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: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.300 Forbrug: 2.916,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Jordvarme og Solcelleanlæg
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	6.038	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.702
Husforsikring	kr.	3.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr til GF	kr.	500
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	5.037.052
Rottebekæmpelse	kr.	186			

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

33.731

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.282 md./ 315.386 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.340 md./ 256.079 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: 18.11.2025
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: Svanelunden 51, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1259
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 20.11.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.640.000	2.618.147	2.617.611	DKK	0,16	51.673	20,75	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Svanen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - AEG

Kogeplade - AEG

Emhætte - AEG

Mikroovn - Samsung

Køleskab - Asko

Fryser - Whirlpool

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - Miele

Quoocker

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.