



REAL

Svanelunden 67, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	5.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.009	Grund m ²	654
Byggeår	2008	Energimærke	+ A2010

Sagsnr. **150-1454**

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: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026



Drømmevilla med fantastisk udsigt og luksuriøse detaljer i Herfølge

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 annekset 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. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

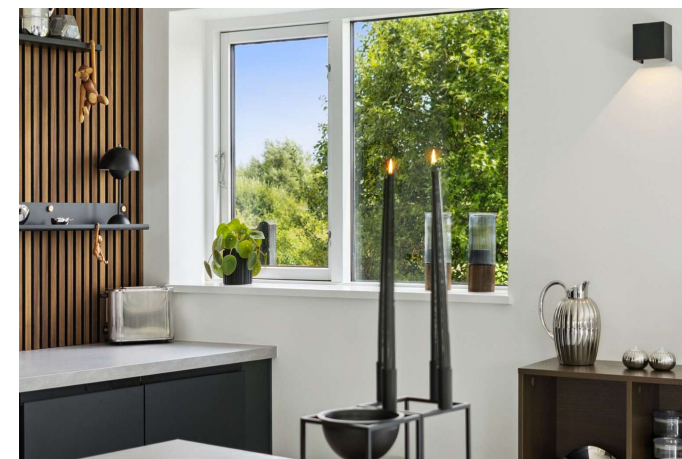
Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

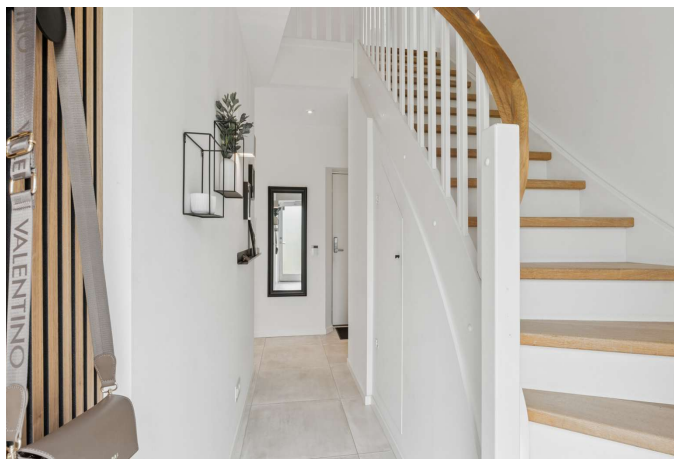
Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

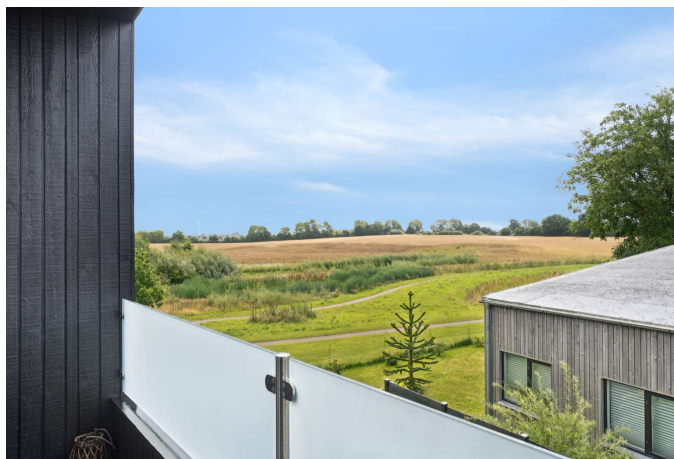
Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

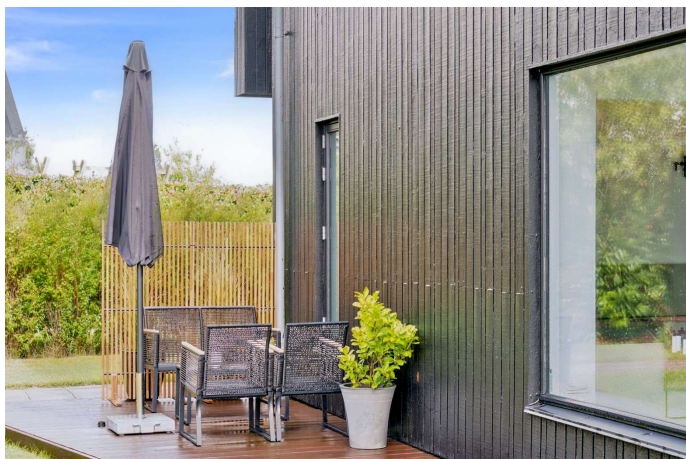
Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

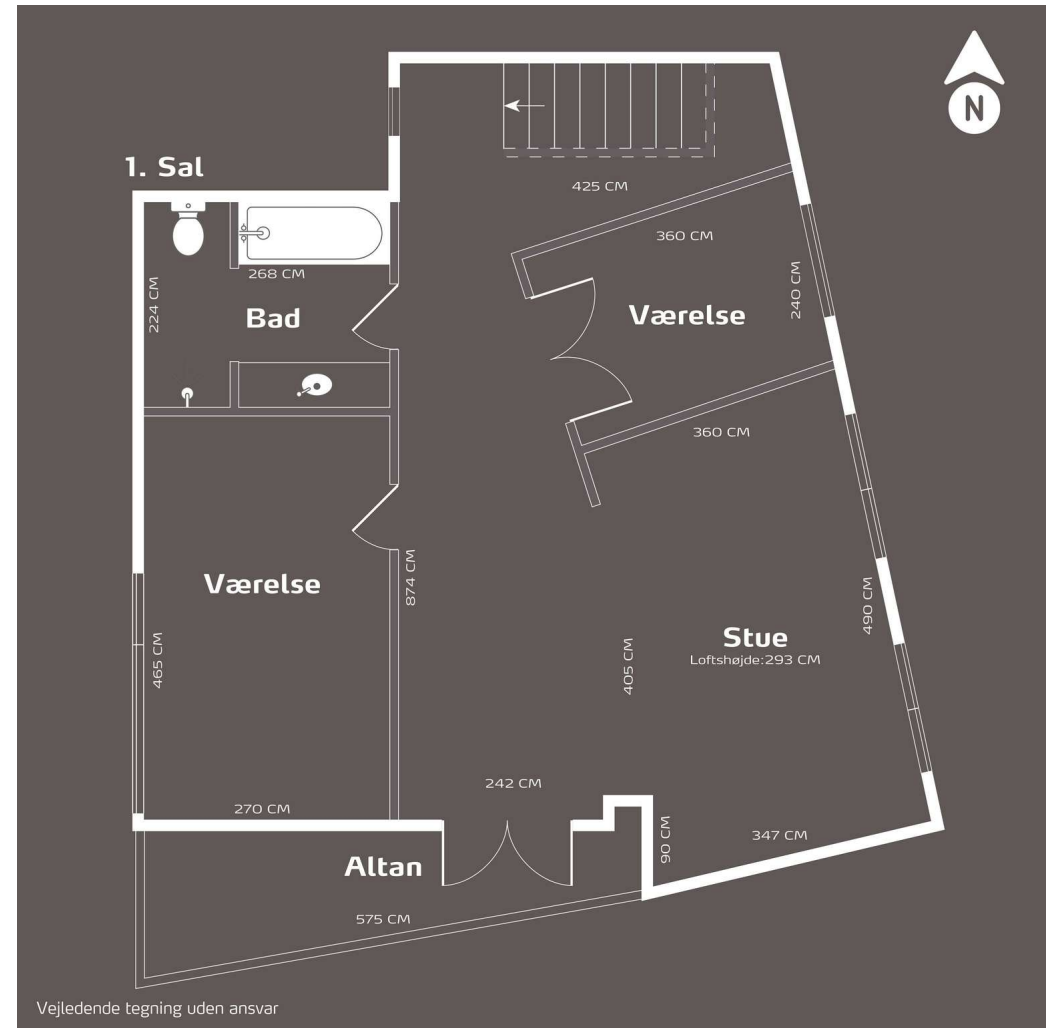
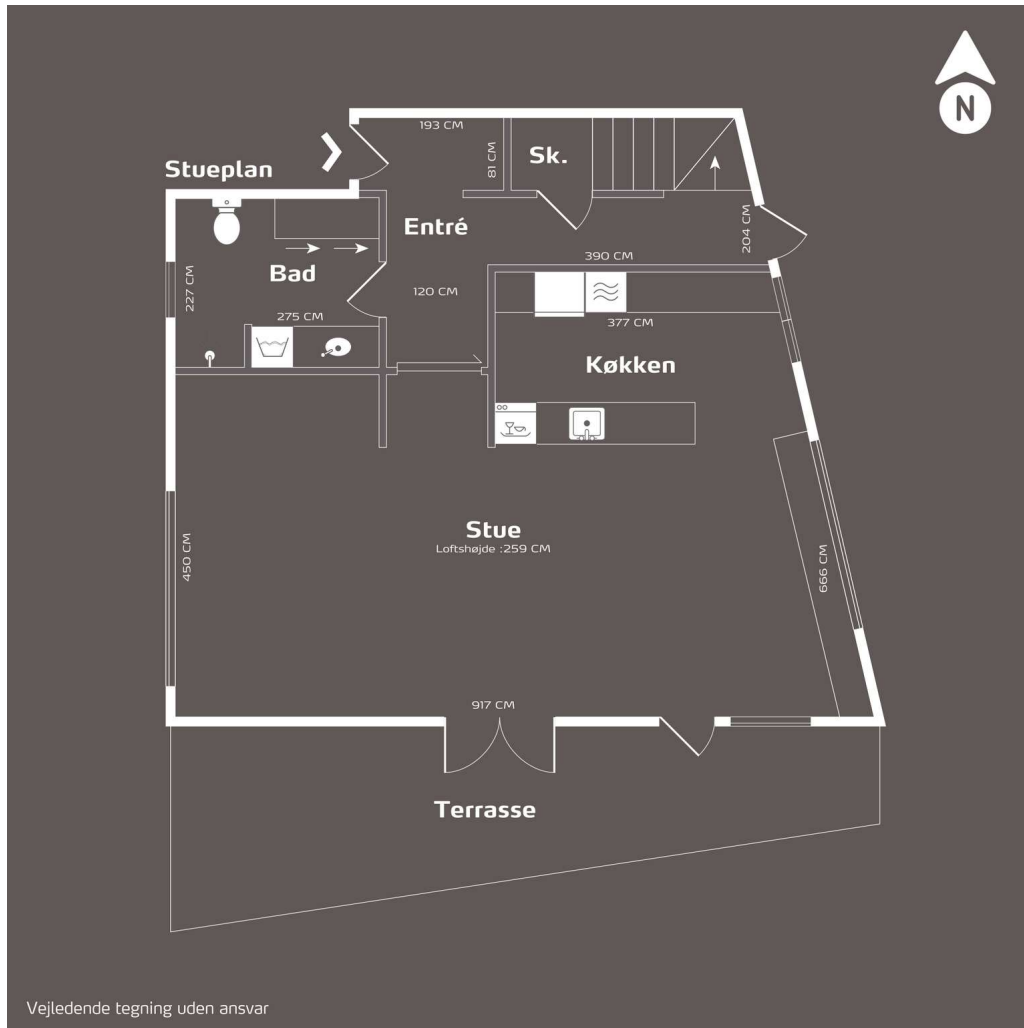
Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

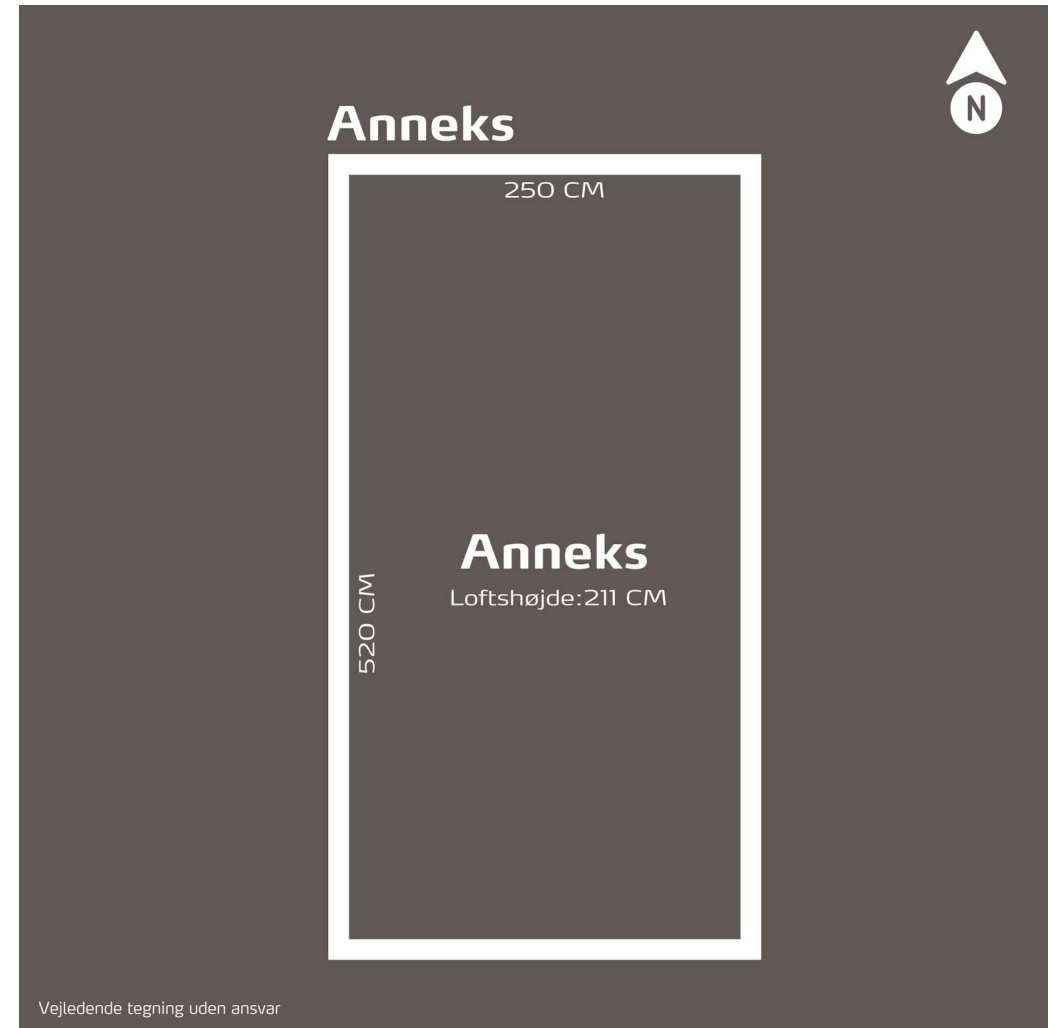
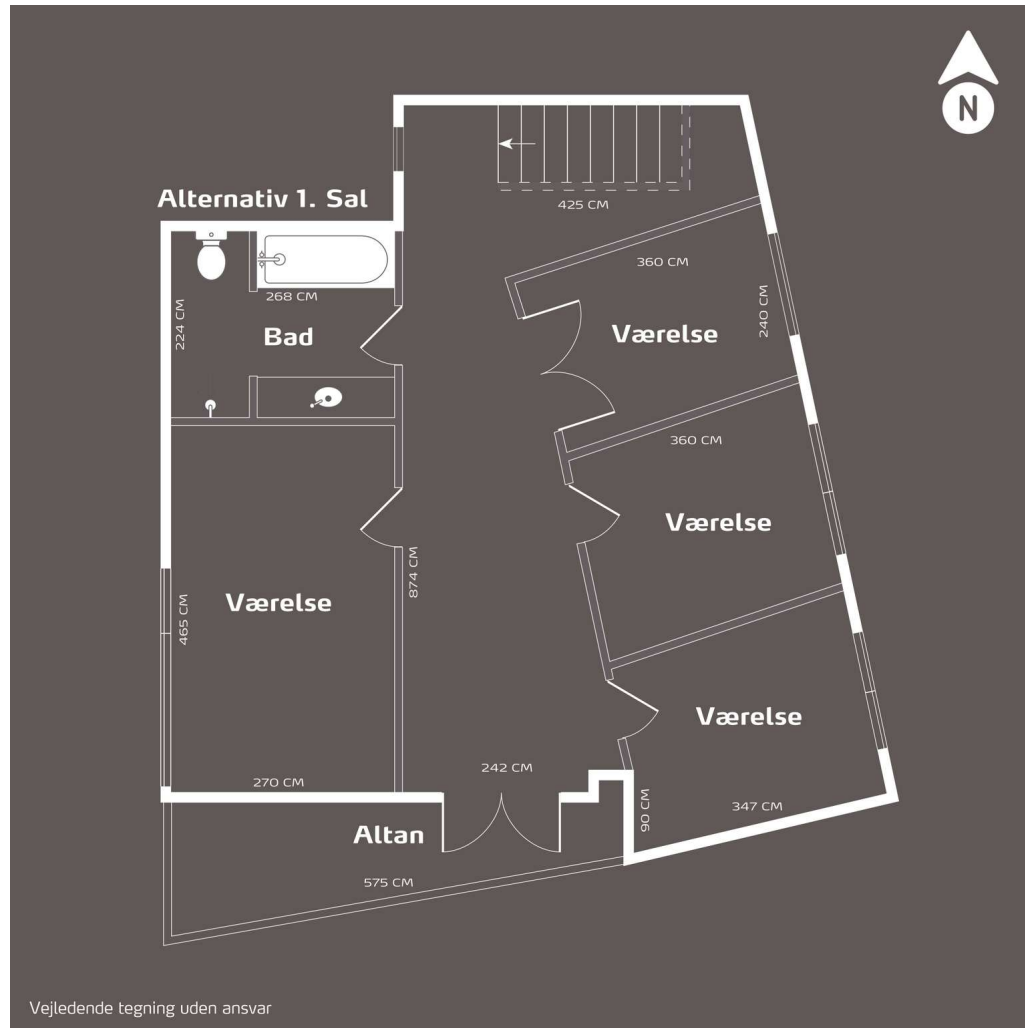
Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026



Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 654 m²
Boligareal i alt: 167 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 m²
Udhus: 13 m²
Carport: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 26.01.2006 - Lokalplan nr. 5-22.
- Nr. 2: 17.05.2006 - Dekl. ang. forsynings- og afløbsledninger m.m. Forbud mod viderslag og pantsætning

Planer

18. Lokalplan nr. 5-22.pdf
Kommuneplan 5B12 - Tessebøllevej

Tilbehør:

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

Ovn - AEG Kogeplade inkl. emhætte - Silverline Mikroovn - AEG Køleskab - BlombergFryser - BlombergOpvaskemaskine - AEG Vaskemaskine - AEG Tørretumbler - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svanelunden 67, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.616 Forbrug: 556 m³

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.965	Kontantpris	kr.	5.650.000
Grundskyld	kr.	6.059	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.189
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	5.696.939
Husforsikring	kr.	5.592			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 36.113

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.855 md. / 370.264 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.790 md. / 297.477 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1454
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 09.04.2026

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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Svanen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Announce



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 væksten 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.