

REAL



Syvstien 4, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.332	Grund m ²	782
Byggeår	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **150-2015**

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: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026



Hyggelig "du og Jeg" villa i det naturskøn Svansbjerg

Velkommen til denne charmerende etplansvilla fra 1965, der kombinerer klassisk arkitektur med moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er udstyret med fuldmurede gavle og betontegl, hvilket sikrer en solid konstruktion. Med solceller installeret på taget kan du nyde energibesparelser året rundt. Villaen byder på et boligareal på 100 kvadratmeter samt en integreret helårsudestue på 23 kvadratmeter, hvor loftet strækker sig til kippen og skaber en lys og luftig atmosfære. Fra udestuen er der direkte adgang til den smukt anlagte have.

Indenfor finder du et stort, lyst køkken fra 2021, der er åbent forbundet med stuen og udestuen. Køkkenet er af nyere dato og indbyder til både hverdagsmadlavning og festlige sammenkomster. Boligen rummer to gode soveværelser med mulighed for at etablere et tredje værelse efter behov. Badeværelset er flot indrettet med brusebad, mens de nyere gulve gennem hele huset giver en elegant finish. Alle vinduer er skiftet i 2020.

Den solrige have er en oase af ro med sit gamle frugttræ og den store træterrasse omkring udestuen, som inviterer til afslapning under åben himmel. Beliggende i det idylliske Svansbjerg tilbyder ejendommen rolige omgivelser tæt på naturen samt nem adgang til hverdagens fornødenheder såsom skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport inden for gå- eller cykelafstand.

Med denne ejendom får du ikke blot et hjem men også muligheden for at leve i harmoni med naturen uden at give afkald på byens bekvemmeligheder.

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: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

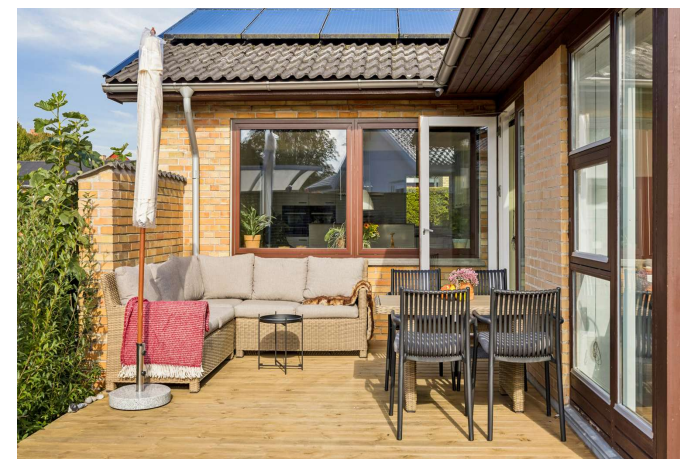
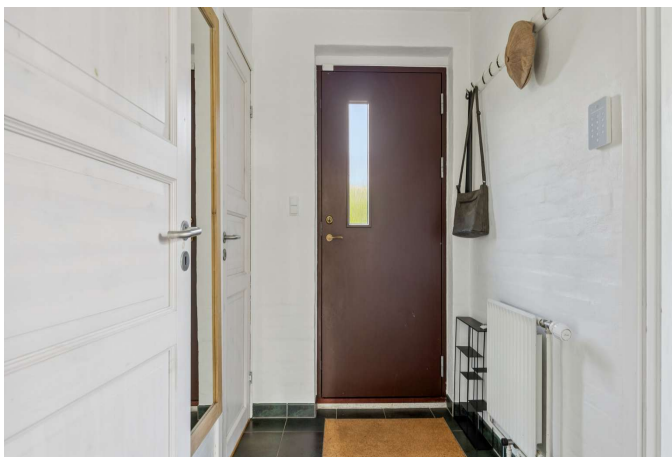
Dato: 23.08.2026



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026



Dato: 23.08.2026





Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 7g Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.: 2596293
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.383.000
Grundværdi: 2.039.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.906.400
Grundlag for grundskyld: 1.631.200

Arealer**

Grundareal: 782 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Carport: 44 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: 28.07.2000 - Lokalplan nr 4-20
- Nr. 2: 19.05.2017 - Deklaration for kloakledninger

Planer

18. Lokalplan 4-20 - Svansbjerg landsby
21. Kommuneplan - Køge kommune
21a. Kommuneplan 13BE24 - Svansbjerg

Der henvises i øverigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Afventer sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 1.478 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.723	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	8.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Bylaug	kr.	125	I alt	kr.	2.722.050
Renovation	kr.	4.797			
Husforsikning, ansl.	kr.	4.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.990			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.760 md. / 177.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.857 md. / 142.283 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Køber og købers pengeinstitut gøres særligt opmærksom på at ejendommen er forurenset på vidensniveau 2.

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: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 23.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.328.000

Nr. 4: hovedstol kr. 426.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Svansbjerg Landsbylaug

Pligt til medlemskab: 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.

Annonce



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 vækstet 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.