

Syvstien 4, 4681 Herfølge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**2.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.381**	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

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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. 2.381

Dato: 22.11.2026



Hyggelig "du og Jeg" villa i det naturskøn Svansbjerg

Grunden er kortlagt som forurenet grundet en tidligere olietank i indkørslen. Prisen er fastsat efter hensyn til dette. Ejendomsmægler kan udlevere yderligere dokumentation efter ønske.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026







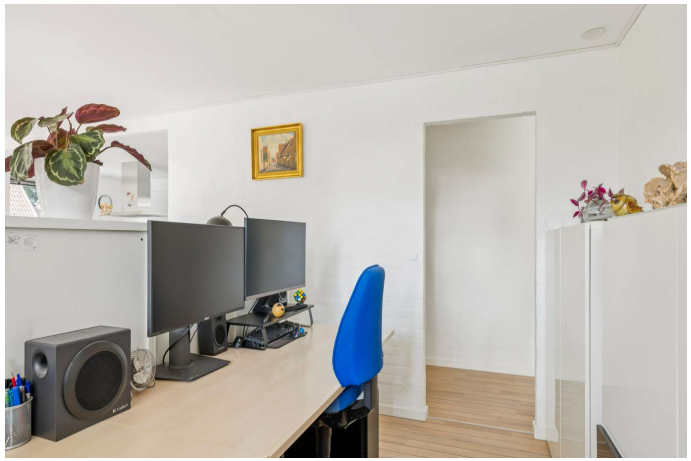

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

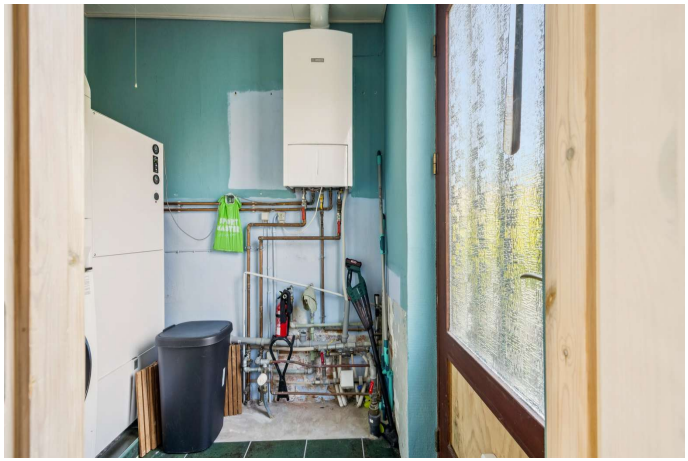
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

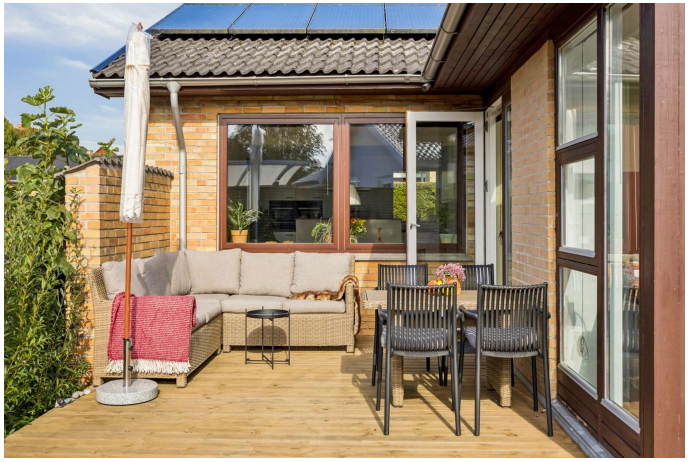
Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026







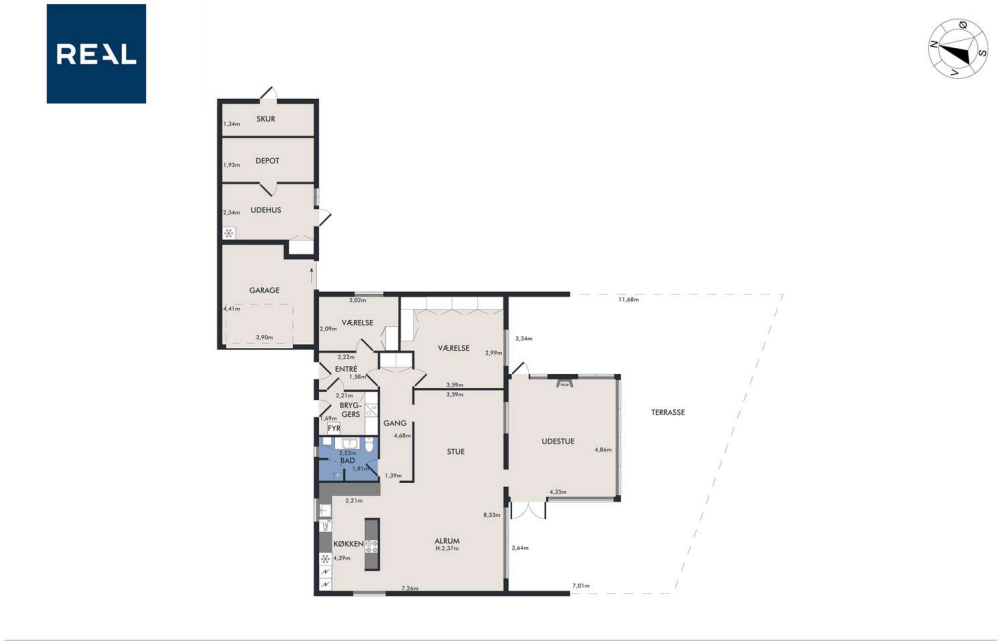
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

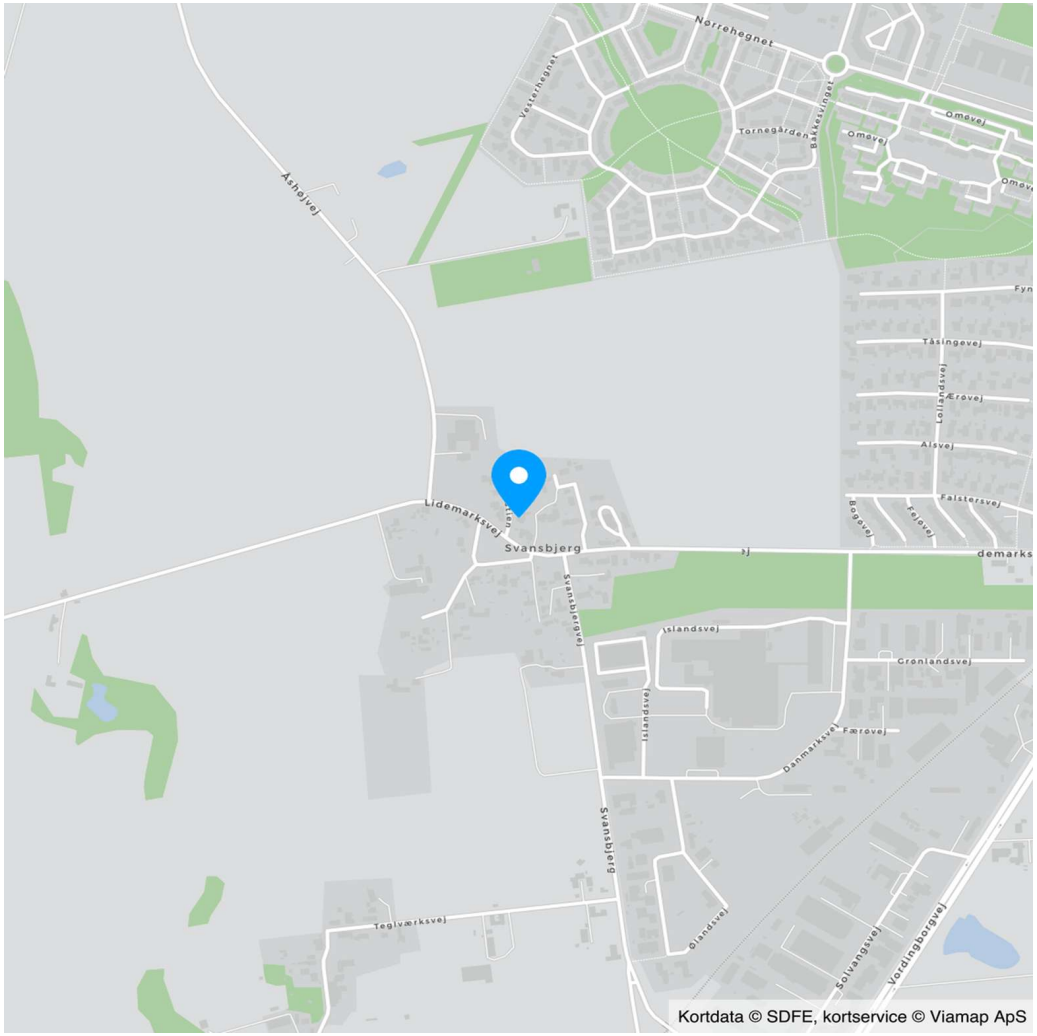
Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	100 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	23 m^2
Carport:	44 m^2

** 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
18a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
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):

Ovn mrk. Junker, Kogeplade mrk. Leonard, Emhætte mrk. Cloudseven, Tørretumbler mrk. AEG, Køle-/fryseskab mrk. PKKG, Opvaskemaskine mrk. Junker, Vaskemaskine mrk. Gram, Quooker mrk. Fusion Square, Kombiovn mrk. Junker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se police.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 1.478 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

Sagsnr.: 150-2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.723
Grundskyld	kr.	8.645
Rottebekæmpelse	kr.	192
Bylaug	kr.	125
Renovation	kr.	4.797
Husforsiking	kr.	3.894
Skorstensfejning	kr.	1.192
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.567

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.714
I alt	kr.	2.719.764

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 15.149 md. / 181.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.172 md. / 146.066 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Køber og købers pengeinstitut gøres særligt opmærksom på at ejendommen er forurenet 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge Kontantpris: kr. 2.695.000	Sagsnr.: 150-2015 Ejerudgift/md.: kr. 2.381	Dato: 22.11.2026

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 relakseres 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 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Forening/laug
Navn: Svansbjerg Landsbylaug
Pligt til medlemskab: Nej

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.