

REAL



Syvstien 10, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.914	Grund m ²	1.168
Byggeår/ombygget	1965/1996	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1569**

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 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



Charmerende villa i Svansbjerg med stor have og naturskøn udsigt

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det idylliske Svansbjerg, hvor du kan nyde godt af både et fredeligt nabolag og en fantastisk udsigt over åbne marker. Dette hjem, der blev opført i 1965, byder på et boligareal på hele 145 kvadratmeter fordelt på fire rummelige værelser og to badeværelser. Her er der rig mulighed for at sætte dit eget præg og skabe den perfekte bolig til dig og din familie.

Villaen fremstår som et fint hus med mange gode miljøer, der gør det let at indrette sig efter dine behov. De store vinduespartier sikrer masser af naturligt lys dagen lang, hvilket skaber en behagelig atmosfære i alle rum. Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabsplads og åbner op mod spisestuen, hvor familien kan samles om hyggelige måltider.

Den store have er en sand oase for dem, der elsker udendørslivet. Her finder du flere hyggelige kroge, hvor du kan slappe af eller invitere vennerne over til grillhygge på de lange sommeraftener. Haven har sol hele vejen rundt om huset hele dagen, så du altid kan finde en plads i solen eller skyggen alt efter humør.

Svansbjerg tilbyder et godt naboskab med venlige beboere og kort afstand til lokale faciliteter såsom skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Denne ejendom giver dig chancen for at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med bekvemmelighederne ved bylivet.

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.

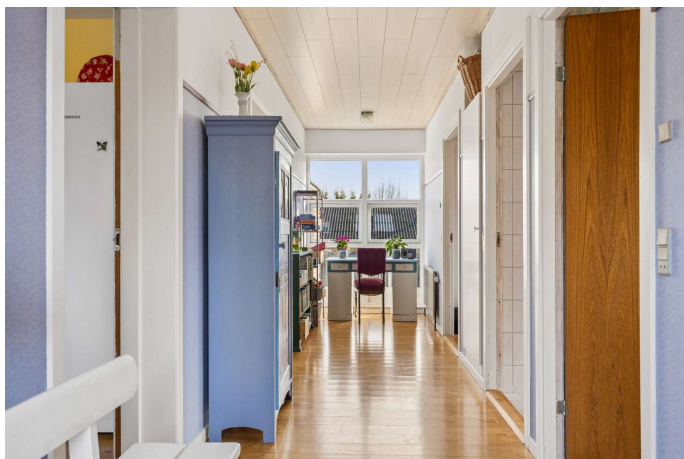
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



Hall



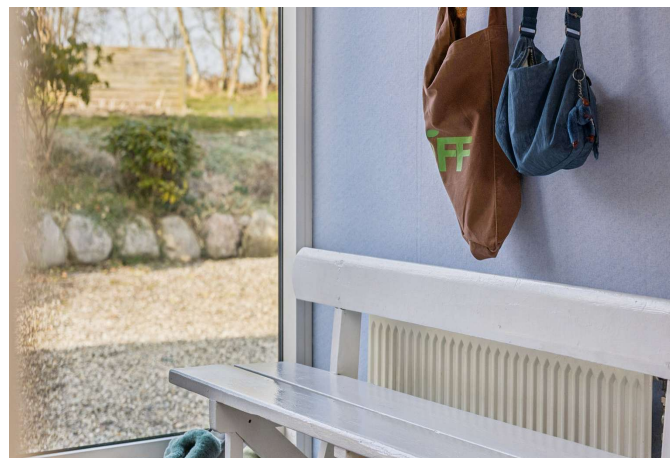
Hall



Hall



Hall



Hall



Hall

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



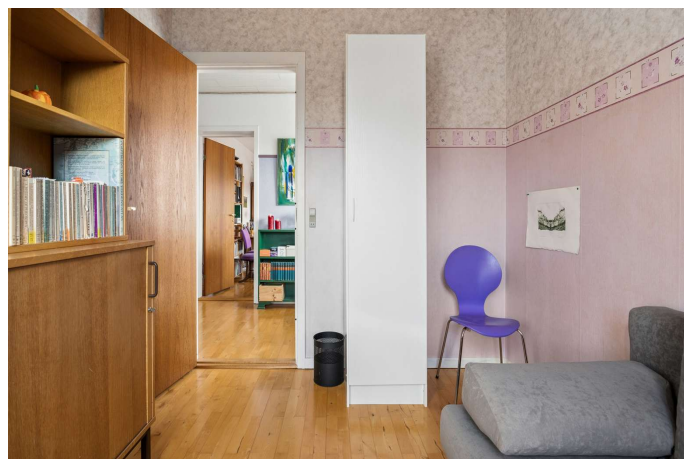
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

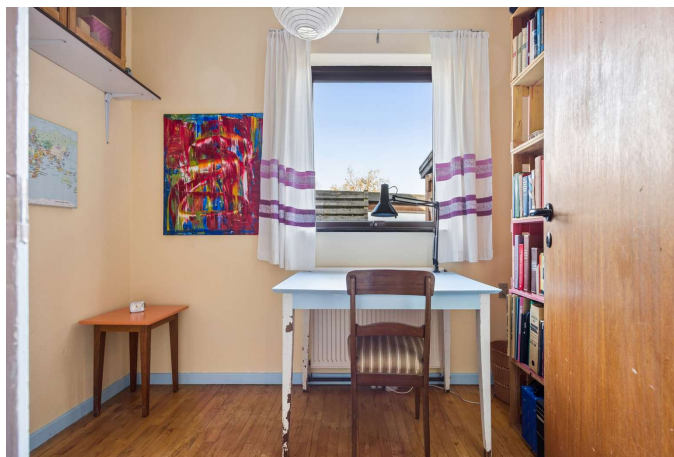
Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

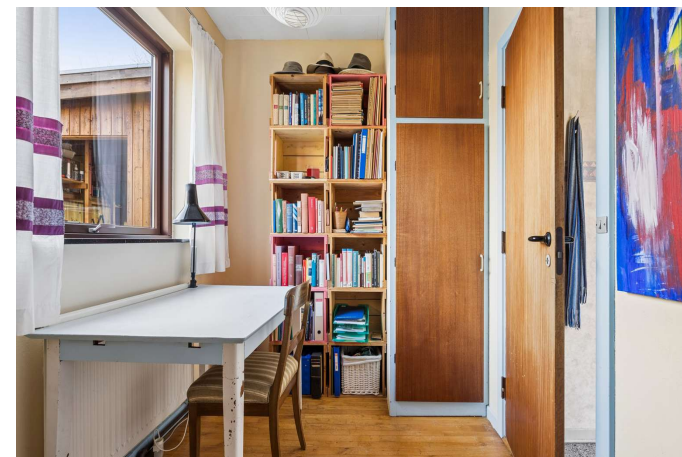
Dato: 08.05.2026



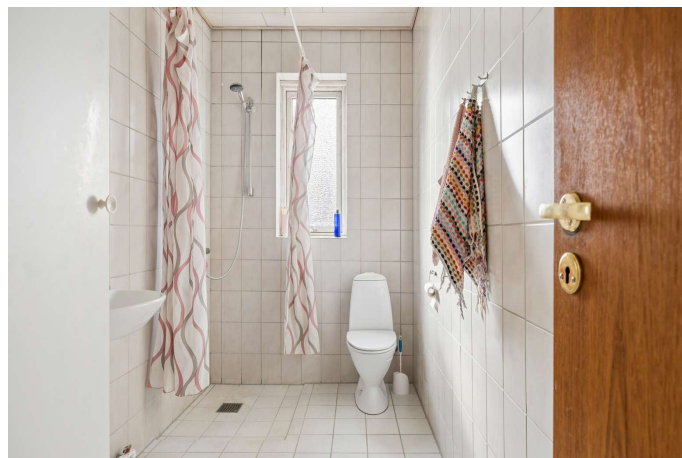
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026



Have



Ejendommen



Have



Ejendommen

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 7d Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.: 2596290
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.142.000
Grundværdi: 2.350.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.513.600
Grundlag for grundskyld: 1.880.000

Arealer**

Grundareal: 1.168 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 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: 02.06.1995 - Dekl. ang. naturgasanlæg nr. 259.04
- Nr. 2: 28.07.2000 - Lokalplan nr 4-20

Planer

18. Kommuneplan - Køge kommune
19. Lokalplan 4-20 - Svansbjerg landsby

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Ovn (Electrolux), Emhætte (Thermor-Turbo), Køleskab (Liebherr), Fryser (Westfrost), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 6.057 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Syvstien 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.819	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	9.964	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse	kr.	185	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.525.917
Husforsikning, ansl.	kr.	7.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.965			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.421 md. / 185.049 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Ingen.

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 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1569
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.