

REAL



Syvstien 4, 4681 Herfølge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.895.000
2.403
1965

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

100
3
782
C

Sagsnr. **150-1344**

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: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

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, 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.

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 cykelf afstand.

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.

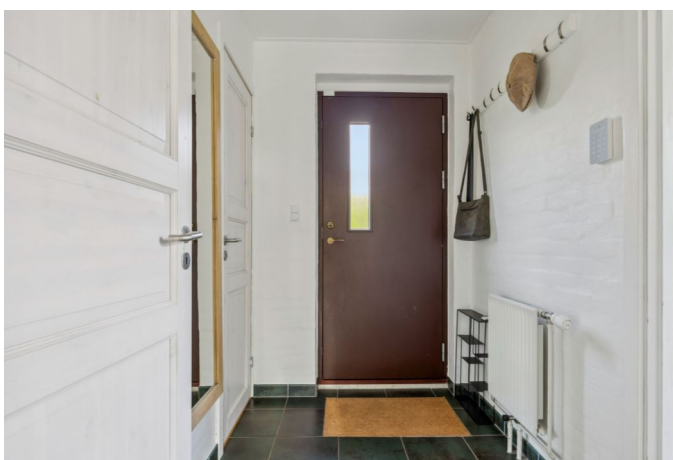
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

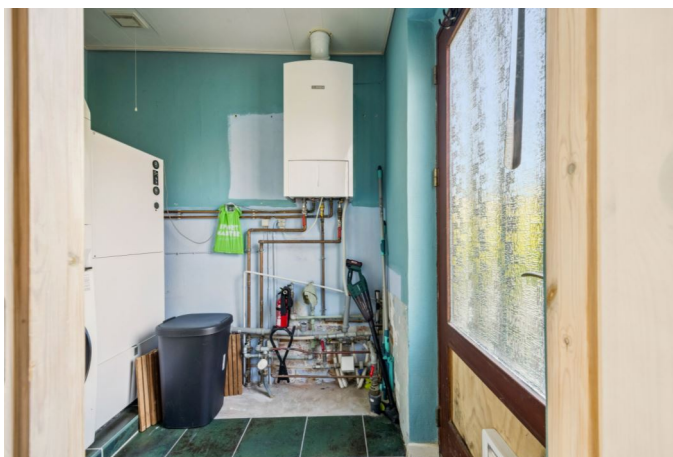
Dato: 10.12.2025



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

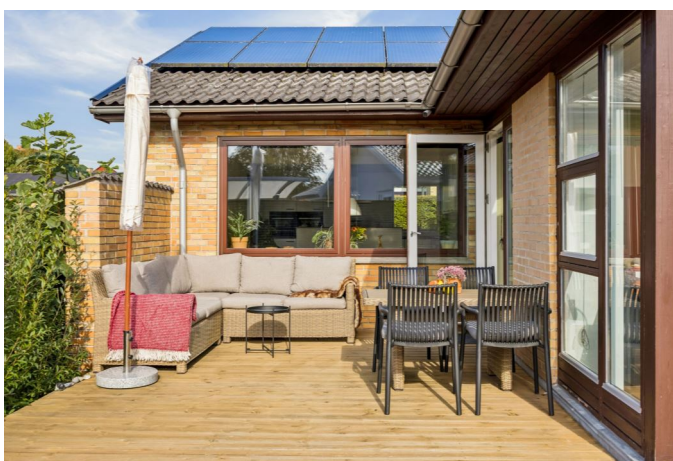
Dato: 10.12.2025



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

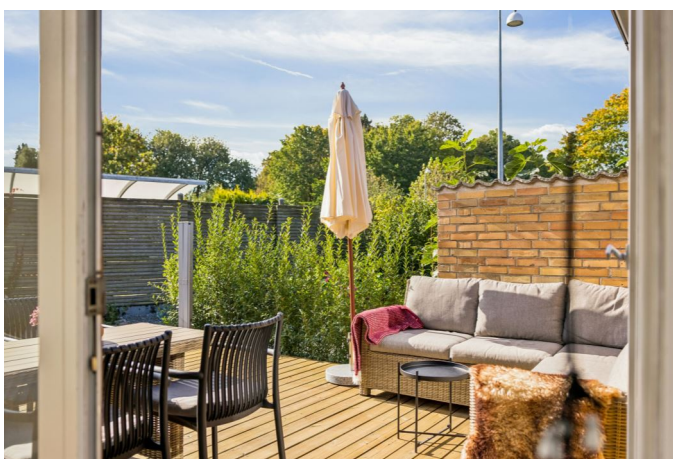
Dato: 10.12.2025



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025



Dato: 10.12.2025



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 g

Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	7 g Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.:	2596293
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.383.000 kr.
Grundværdi:	2.038.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.906.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.630.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	782 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Carport:	44 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 28.07.2000 - Lokalplan nr 4-20
Nr. 2 lyst d. 19.05.2017 - Deklaration for kloakledninger

Planer.

Lokalplan nr. 4-20
Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises derudover til ejendomsdatabaserne

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Junker, Kogeplade mærke Leonard, Emhætte mærke Cloudseven, Tørretumbler mærke AEG, Køle/fryseskab mærke
PKG, Opvaskemaskine mærke Junker, Kombiovn mærke Junker, Quooker mærke Fusion Square, Mikroovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 1.478,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 - allerede sløjfet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank (nedgravet) på ejendommen.



Adresse: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	8.641	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	3.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	5.044			
Grundejerforening	kr.	125	I alt	kr.	2.921.003
Skorstensfejning	kr.	1.144			
Rottebekæmpelse	kr.	164			

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

28.836

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.269 md./ 183.231 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.397 md./ 148.764 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 3 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: 08.12.2025
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: Syvstien 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1344
Ejerudgift/md.: kr. 2.403

Dato: 10.12.2025

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	1.248.441	1.322.413	1.304.712	DKK	3,48	79.816	26,75	2,94			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Svansbjerg Landsbylaug

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

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.