



REAL

Stenhøjparken 6, 4140 Borup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	96
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.178	Grund m2	156
Byggeår/ombygget	1980/1997	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1004**

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: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette indbydende rækkehus, der tilbyder en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Beliggende i et roligt kvarter, er denne bolig ideel for både familier og par, der ønsker at bo tæt på byens bekvemmeligheder uden at gå på kompromis med fred og ro. Med sine 96 kvadratmeter fordelt over to etager, byder huset på en rummelig atmosfære med masser af naturligt lys.

Når du træder ind i boligen, mødes du af en stor lys stue, der danner centrum for hjemmets sociale liv. Herfra har du adgang til den hyggelige udestue - det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller afslutte dagen med udsigt til den dejlige have. Køkkenet er praktisk indrettet og emmer af charme, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse.

På første sal finder du tre lyse værelser alle med loft til kip, som giver ekstra rummelighed og karakter. Et badeværelse med toilet samt vaskøjle sikrer nem hverdagshåndtering af tøjvasken. Derudover er der også et gæstetoilet i stueetagen for ekstra bekvemmelighed.

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: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025

Udenfor kan du glæde dig over en overskuelig have - ideel til leg eller afslapning - samt en parkeringsplads lige foran boligen. Ejendommen inkluderer også et lille skur med gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er yderst attraktiv med kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport samt skoler og daginstitutioner. Dette rækkehus har løbende fået forbedringer og fremstår derfor velholdt og klar til nye ejere.

Alt i alt en dejlig bolig som skal opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025



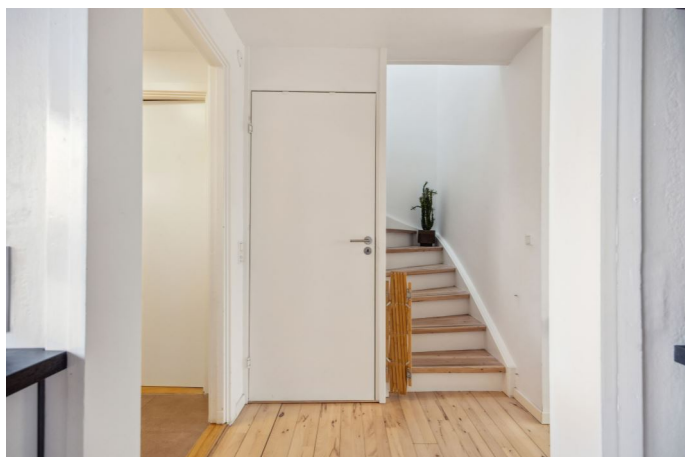
Køkken



Gang



Badeværelse



Gang



Stue



Stue

Adresse: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025



Repos



Repos



Badeværelse



Badeværelse 1 sal.



Gang



Udestue

Adresse: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025



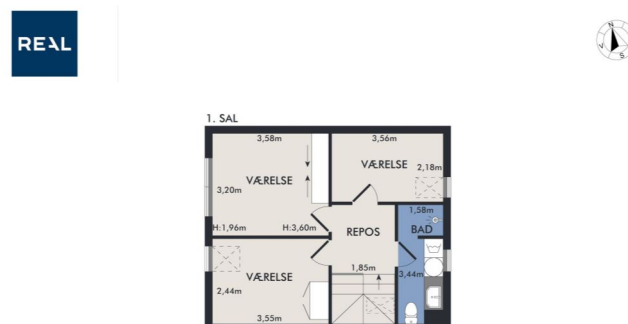
Område



Ejendommen



Have og udestue



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Dato: 17.09.2025



Adresse: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Kommune: Køge

Matr.nr.: 4 cr Borup By, Borup

BFE-nr.: 2210068

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fællesvej

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1980/1997

Arealer*

Grundareal: 156 m²

Boligareal i alt: 96 m²

Øvrige arealer:

Udestue: 18 m²

Udhus: 5 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 2.102.000 kr.

Grundværdi: 949.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.681.600 kr.

Grundlag for grundskyld: 759.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.03.1980 lbnr. 4600-19 Tillægstekst Dok om betingelser for evt udvidelse ved bebyggelse mv Filnavn: 19_AA_240
Nr. 2 lyst d. 14.03.1980 lbnr. 5535-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Filnavn: 19_AA_240
Nr. 3 lyst d. 05.08.1980 lbnr. 15458-19 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 11.10.1985 lbnr. 25223-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 51 Filnavn: 19_Z_381
Nr. 5 lyst d. 17.02.2005 lbnr. 5364-19 Tillægstekst Dekl. ang. tilladelse til bebyggelse i skel m.m. anm.h.serv. Filnavn: 19_AB_268

Planer

Lokalplan nr. 51
Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 8,70 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.576	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.024	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.620
Husforsikring	kr.	5.382	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr - Varmeværk	kr.	313
Grundejerforening, anslået	kr.	3.000	I alt	kr.	2.518.783
Rottebekæmpelse	kr.	109			

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

26.135

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.501 md./ 162.007 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.837 md./ 130.050 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 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: 15.09.2025
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: Stenhøjparken 6, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1004
Ejerudgift/md.: kr. 2.178

Dato: 17.09.2025

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:

Afventer G/F-skema

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/3,5% Obligationslån	Obligationslån	1.757.974	1.757.974	1.729.723	DKK	3,5	114.169	27,25	4,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Gf Stenhøjparken Afd. 1&2

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur

Emhætte

Mikroovn

Køleskab

Fryser

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

Tørretumbler

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.