

REAL



Farstrupvej 15, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.252	Grund m2	806
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0163**

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: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025



Beskrivelse:

Denne enestående villa fra 1973 er en sjælden perle på boligmarkedet. Med kun to ejere gennem årene, gennem årene, fremstår boligen i yderst velholdt stand, hvor intet er overladt til tilfældighederne. Ejendommen byder på et boligareal på 133 kvadratmeter og har en familievenlig planløsning, der gør den ideel for både små og store familier.

Når du træder ind i den rummelige entré, bliver du mødt af plads til overtøj og direkte adgang til den store stue. Her finder du flotte trægulve, der strækker sig ud mod terrassen, som inviterer til hyggelige stunder under åben himmel. Fra fordelingsgangen har du adgang til tre gode værelser samt et stort badeværelse og et ekstra gæstetoilet med god plads.

Køkkenet er udført i tidløse hvide elementer og tilbyder rigelig spiseplads til daglige måltider eller større sammenkomster. Derudover rummer ejendommen et praktisk bryggers, der letter hverdagens gøremål.

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: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025

Udenfor venter en skøn have udover det sædvanlige. Her kan du nyde sydlandsk stemning ved poolen eller slappe af på den store plæne omgivet af skønne miljøer. Haven er designet med åbne rum, der giver mulighed for leg og afslapning for hele familien.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret i en af Køges mest eftertragtede områder, Nørremarken. Du bor tæt på Køge C med nem adgang til byens mange faciliteter såsom skoler, indkøbsmuligheder og stationen. De nærliggende stisystemer gør det let at komme rundt uden bil, mens motorvej og hurtigtog sikrer hurtig transport til København.

Den isolerede garage giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for hobbyaktiviteter året rundt. Denne villa kombinerer komfortabel boligstandard med praktiske løsninger i smukke omgivelser – perfekt for dem der ønsker det bedste.

Adresse: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Gang



Gang

Adresse: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

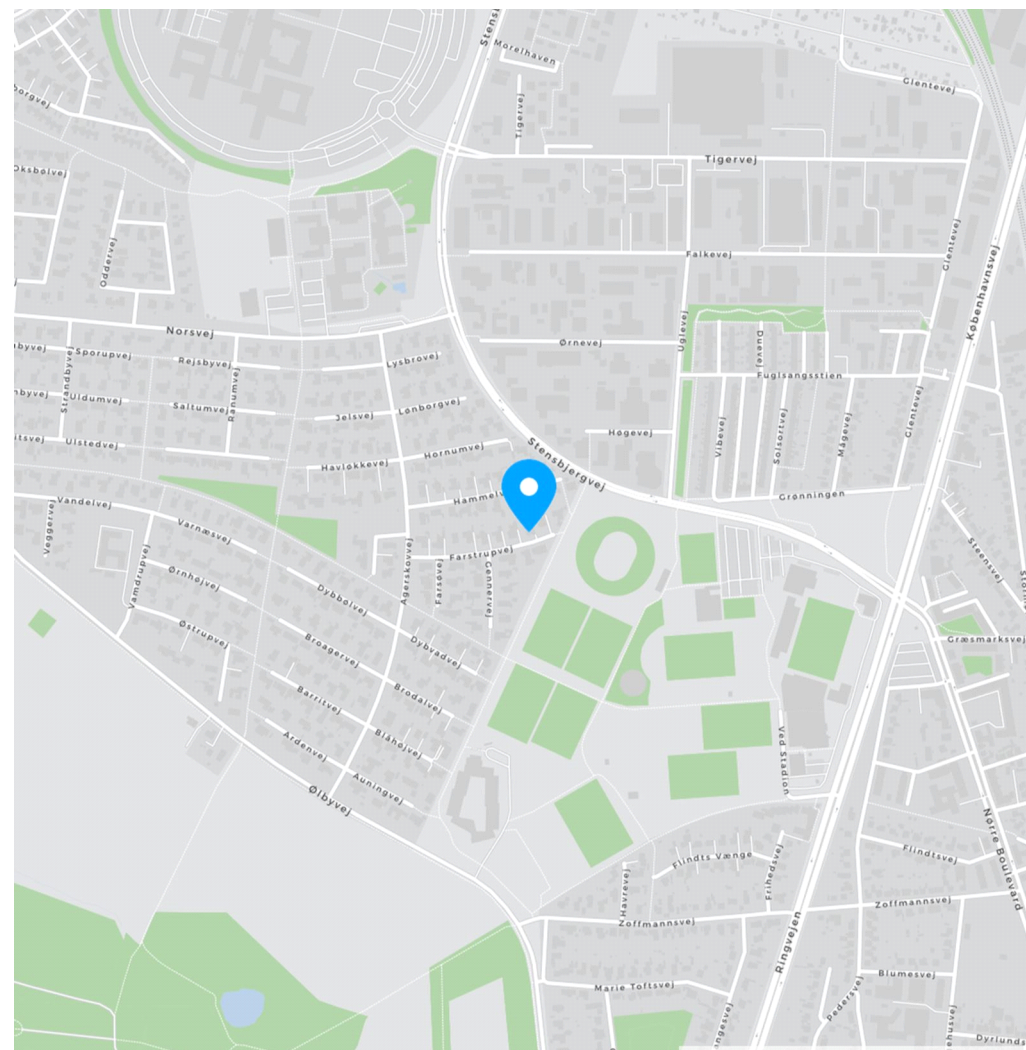
Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 og Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5301016
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal: 806 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Garage: 35 m²
Carport: 32 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
Nr. 2 lyst d. 26.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Lokalplan nr. 5
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.586.000 kr.
Grundværdi: 2.666.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.868.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.132.800 kr.

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: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 1.731,80 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 D.



Adresse: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.631	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	11.304	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	6.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.529.850
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.		
Grundejerforening, frivillig	kr.	100			
Rottebekæmpelse	kr.	183			
Ejerudgift i alt 1 år		39.029			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.295 md./ 291.541 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.505 md./ 234.059 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: 14.08.2025
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: Farstrupvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.252

Dato: 15.08.2025

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 oplyste

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/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.311.499	1.311.499	1.187.992	DKK	2,5	77.750	24,75	3,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Nørremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur - Electrolux

Emhæte - Siemens

Mikroovn - Wasco

Køle/fryseskab - Grundig

Fryser - Gram

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Bosch

Alarm - Ajax

Vejrstation - Brenner

Dyk pumpe - Flygtht

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.