

**REAL**



## Søbækvej 30, 4600 Køge

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>168</b> |
| Kontant    | <b>5.895.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.407</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>710</b> |
| Byggeår    | <b>2016</b>      | Energimærke          | <b>+</b>   |

Sagsnr. **150-1391**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026



### CAPS

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede område Hastrup i Køge. Denne moderne ejendom fra 2016 tilbyder et boligareal på hele 168 kvadratmeter, der er perfekt designet til den moderne familie. Med fokus på både komfort og bæredygtighed, er huset udstyret med jordvarme og solceller, hvilket sikrer en energieffektiv hverdag. Gulvvarmen spreder sig gennem hele huset og skaber en behagelig atmosfære året rundt.

Indenfor mødes du af en god og familievenlig indretning. Hjemmets hjerte er det store køkken-alrum, hvor det hvide elementkøkken giver masser af plads til madlavning og samvær. Herfra har du direkte adgang til den store sydvendte have, som byder på masser af sollys dagen lang - perfekt til sommerens grillfester eller afslapning under åben himmel.

### ##

Villaen rummer også en børneafdeling med tre rummelige værelser samt et badeværelse, hvilket gør det ideelt for familier med børn. På modsatte side finder du forældreafdelingen med et luksuriøst walk-in closet samt ekstra badeværelse placeret praktisk i gangen. Det store bryggers giver rig mulighed for opbevaring og vaskefaciliteter.

Huset fremstår i god stand og er indflytningsklart uden behov for yderligere renovering eller forbedringer. Udenfor venter en nem og overskuelig have med stor græsplæne - ideel til legende børn eller dem der ønsker at anlægge deres egen køkkenhave. Ejendommen inkluderer også carport samt et stort skur til opbevaring af cykler eller haveredskaber.

Beliggenheden kan ikke blive bedre; tæt på skoler, indkøbsmuligheder samt kun en kort cykeltur fra Køge centrum gør dette hjem attraktivt for enhver familie. Området byder desuden på godt naboskab i et flot grupperet miljø tæt ved naturskønne områder som Boholte søerne.

### 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.

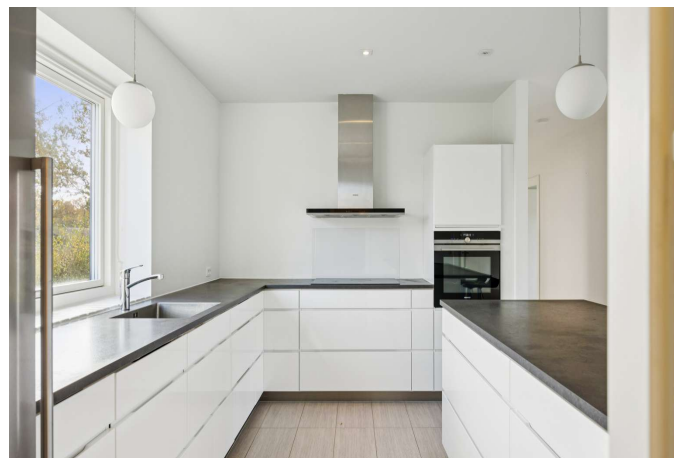
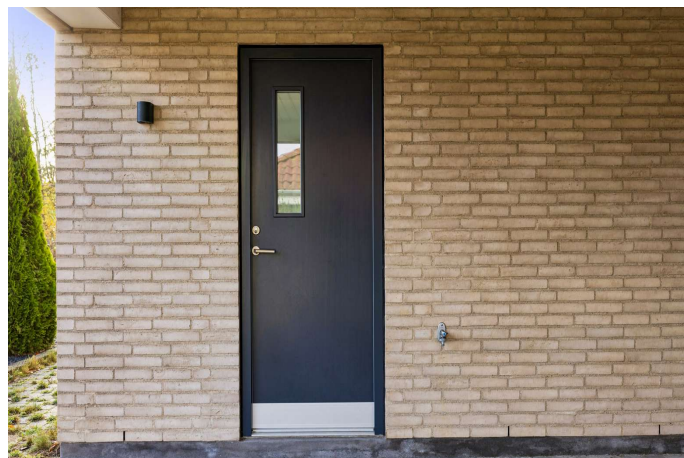
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

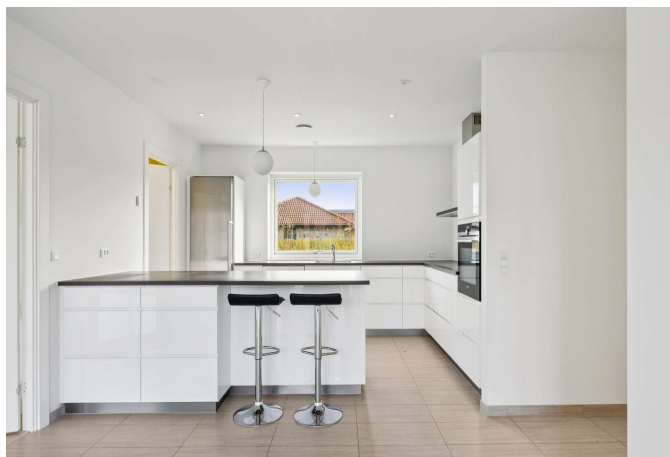
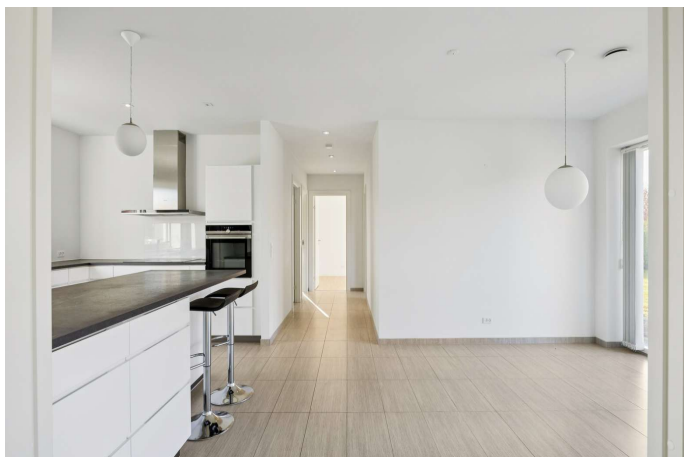
Dato: 28.06.2026



Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

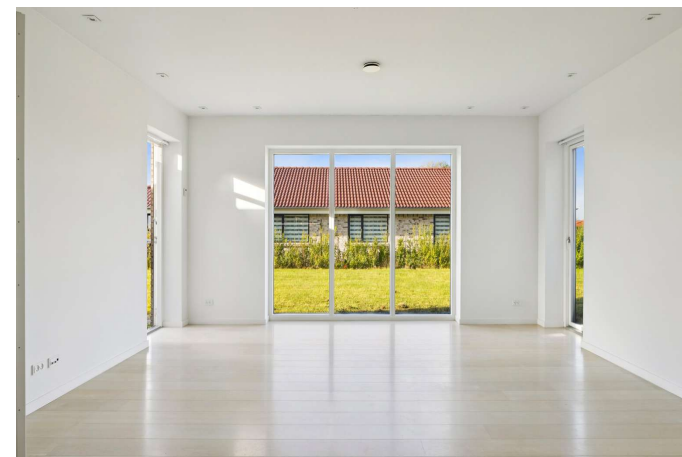
Dato: 28.06.2026



Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

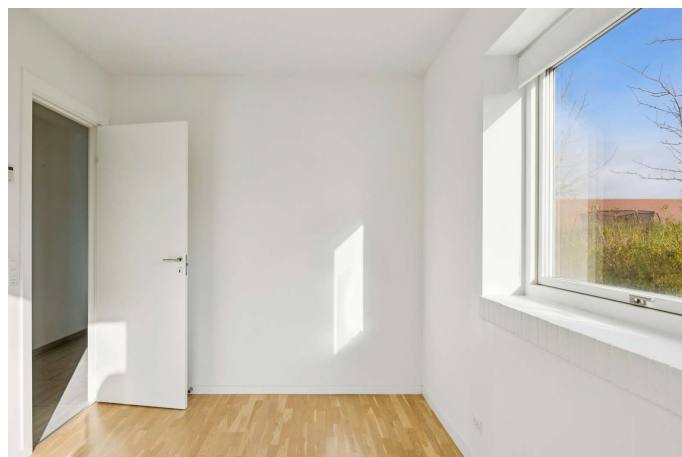
Dato: 28.06.2026



Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

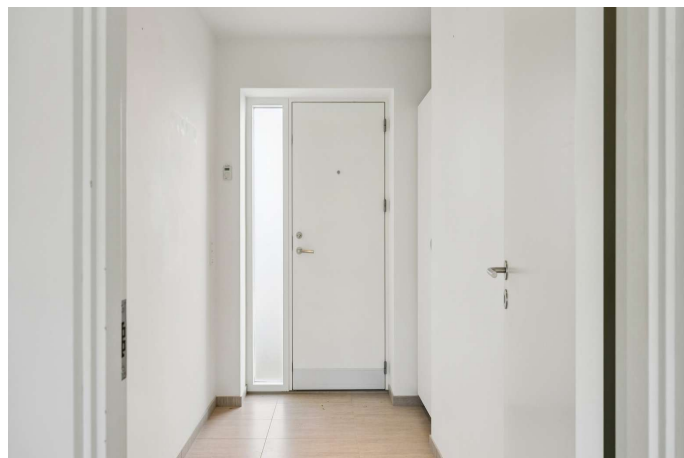
Dato: 28.06.2026



Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026





Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026





Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 13ex Åshøje By, Herfølge  
BFE-nr.: 100032641  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2016

**Arealer\*\***

Grundareal: 710 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 44 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.189.000  
Grundværdi: 1.929.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.151.200  
Grundlag for grundskyld: 1.543.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.12.2010 - Dok om bebyggelsesforhold, grundejerforening mv.

**Planer**

19. Lokalplan 4-18 - Boliger ved Sandholmmsgård  
24. Kommuneplan 4B11 - Søsvinget Syd

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens Kogeplade - Siemens Emhætte - Siemens Køleskab - Siemens Fryser - Miele Vaskemaskine - AEG  
Tørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Next Online Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.600 Forbrug: 3.252 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

##### Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

##### Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke



Adresse: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 21.171 | Kontantpris   | kr. | 5.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 8.179  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 37.250    |
| Renovation             | kr. | 4.997  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 9.420     |
| Grundejerforening      | kr. | 4.000  | I alt   | kr. | 5.941.670 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 222    |   |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 2.318  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 40.887 |   |     |           |

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.991 md. / 383.891 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.700 md. / 308.403 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: 01.06.2026

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: Søbækvej 30, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1391  
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 28.06.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 3.421.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Pibermosevej/Søbækvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 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.