

REAL



## Ørstedvej 3, 4600 Køge

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>127</b> |
| Kontant    | <b>3.995.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.752</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>708</b> |
| Byggeår    | <b>1971</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **150-0292**

**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: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026



Velkommen til denne indbydende villa, der kombinerer klassisk 70'er-charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det eftertragtede Hastrup-område i Køge, byder dette hjem på en ideel ramme for familielivet. Villan er oprindeligt opført i 1971, men har gennemgået renoveringer, der inkluderer facadeisolering og pudsning samt installation af nye vinduer og døre. Resultatet er et lyst og indbydende hus, hvor både æstetik og funktionalitet går hånd i hånd.

Indenfor mødes du af en gennemtænkt planløsning med en rummelig entré, der giver adgang til et stort køkken-almrum. Det pæne hvide elementkøkken står klar til at inspirere den kulinariske kreativitet hos enhver madentusiast. Stuen er lys og luftig med rigelig plads til hele familien samt direkte udgang til en ny træterrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener eller morgenkaffen under åben himmel.

Huset rummer fire gode soveværelser, hvilket gør det ideelt for børnefamilier eller dem der blot ønsker ekstra plads. Badeværelset er stilfuldt indrettet med brus, mens bryggerset tilbyder praktiske løsninger for hverdagens behov. Gennemgående flotte detaljer vidner om sælgerens løbende vedligeholdelse og forbedringer af ejendommen.

Udendørs venter en nem og overskuelig have med græsarealer perfekte til boldspil eller afslapning under solen. Et nyere plankeværk skaber privatliv mod vejen, mens den store træterrasse foran huset inviterer til grillfester eller stille stunder alene. Ejendommen inkluderer også indkørsel, carport samt et praktisk skur.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; på en lukket vej i Hastrup sikres roligt nabolagssammenhold samtidig med nem adgang til dagligvarebutikker, skoler og andre faciliteter. En kort cykeltur bringer dig hurtigt ind til Køge centrum.

### 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: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026



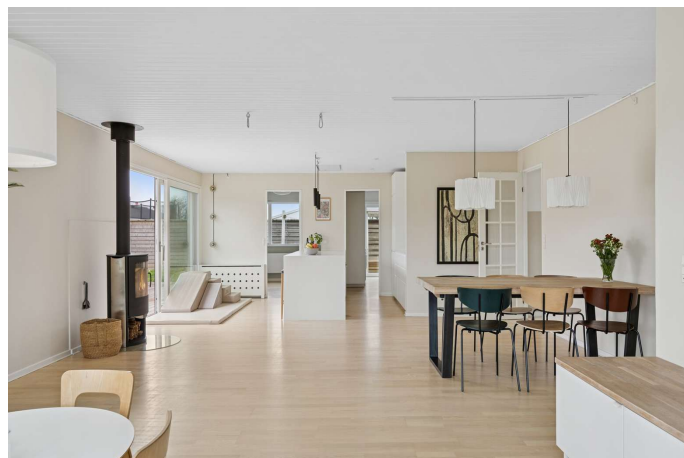
Hall



Køkken



Stue



Stue



Stue



Køkken-alrum

Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026



Køkken-alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Ørstedvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

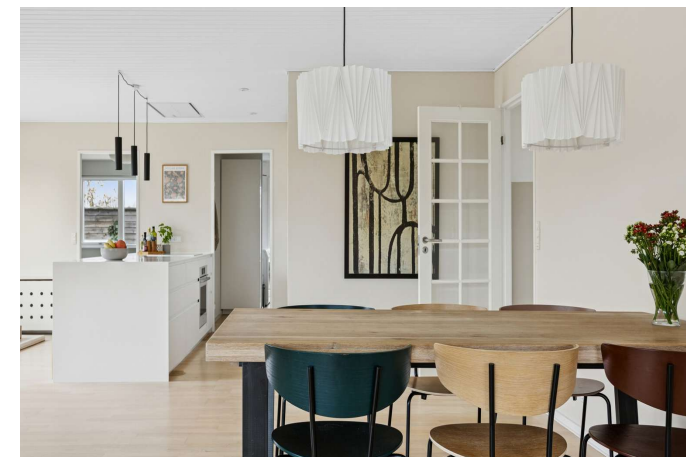
Dato: 04.03.2026



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

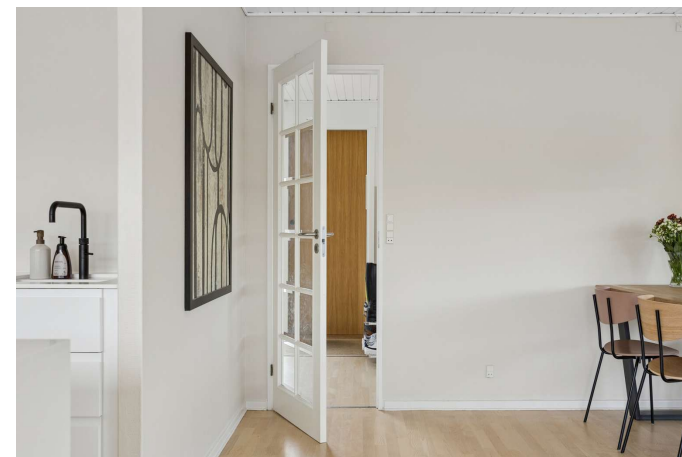
Dato: 04.03.2026



Ejendommen



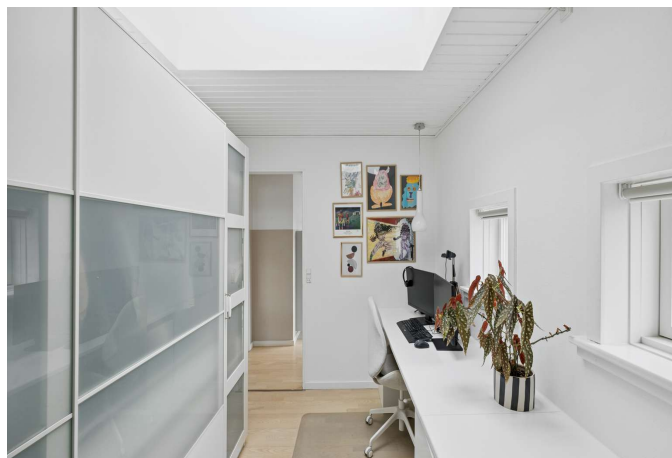
Have



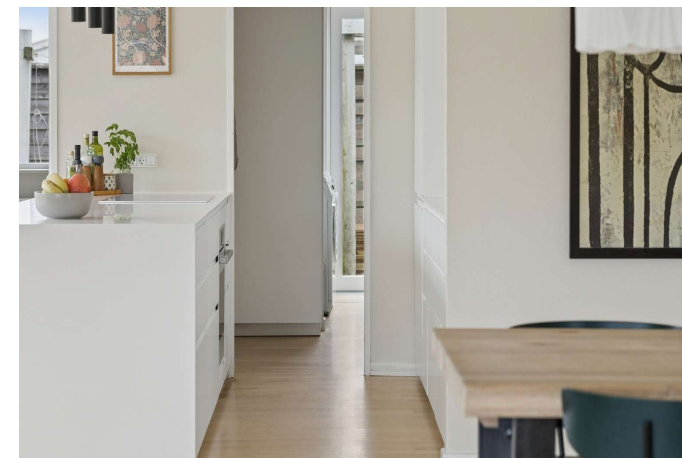
Alrum



Hall



Værelse

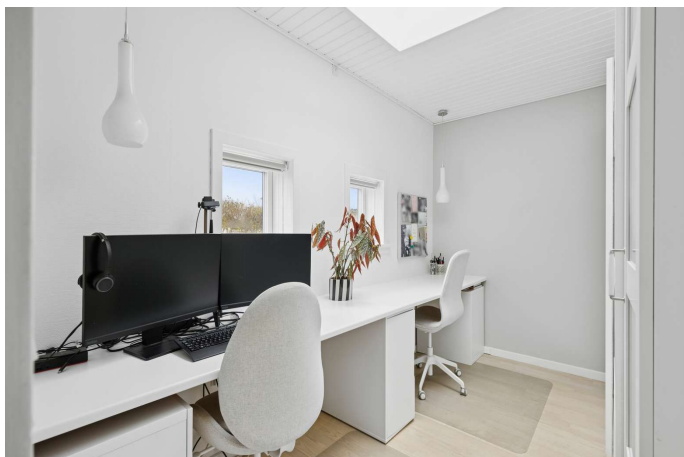


Alrum

Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026



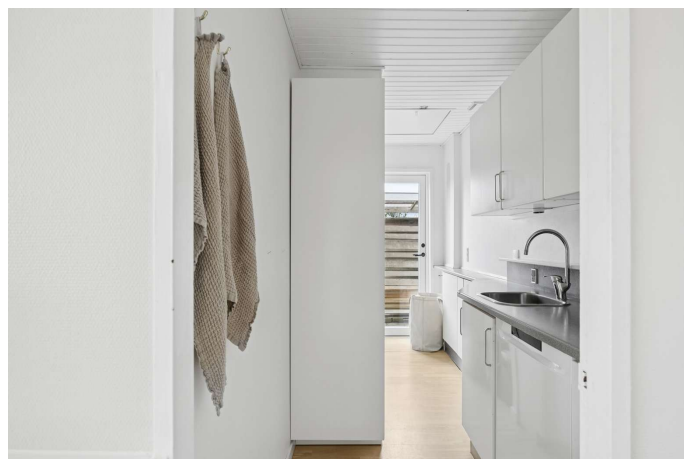
Værelse



Badeværelse



Entre



Bryggers



Ejendommen

Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026



Plantegning



Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 60 Klemmenstrup By, Herfølge  
BFE-nr.: 2594106  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1971

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.758.000  
Grundværdi: 2.080.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.206.400  
Grundlag for grundskyld: 1.664.000

##### **Arealer\*\***

Grundareal: 708 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 41 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.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

- Nr. 1: 18.02.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

##### **Planer**

18. Kommuneplan.pdf  
18A. Kommuneplan 4B14 (1) - Moltkesvej

#### Tilbehør:

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

Ovn mærke Bosch, Kogeplade mærke Bosch, Emhætte mærke Bosch, Tørretumbler mærke Gorenje, Køleska mærke Bosch, opvaskemaskine mærke Gorenje, Vaskemaskine mærke Miele. Sælger oplyser at Quooker pt ikke virker og gulvvarme på badeværelset ikke virker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen forbehold, se policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200                      Forbrug: 1.216 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er udgiften til forbrugsbrænde ikke medtaget.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 11.253     | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 3.995.000 |
| Grundskyld             | kr. | 8.819      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 25.850    |
| Renovation             | kr. | 5.044      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 7.496     |
| Skorstensfejning       | kr. | 1.144      | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 4.028.346 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 165        | 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. |               |
| Husforsikring          | kr. | 6.603      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 33.028 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.206 md. / 254.466 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.213 md. / 206.554 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Ørstedsvvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-0292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 04.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyst.

**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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på at der på ejendommen findes en nedgravet olietank.

# 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 vækstet 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.