

REAL



Røllikevej 2, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	199
Kontantpris	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.280	Grund m2	446
Byggeår/ombygget	1988/1989	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1005**

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: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede område Hastrup, hvor natur og byliv går hånd i hånd. Denne rummelige bolig på 199 kvadratmeter, opført i 1988, har gennemgået omfattende renoveringer de seneste år. Her er der lagt vægt på både funktionalitet og æstetik med moderniseringer af køkken, bryggers og badeværelser med gulvvarme samt en ny carport med tilhørende skur og flot belægning.

Huset byder på en gennemtænkt indretning med fire store værelser, der giver plads til hele familien. Den smarte opdeling sikrer en børne- og forældreafdeling, hvilket gør hjemmet ideelt for familier i alle størrelser. Det åbne køkken-alrum med gulvvarme danner hjertet af huset, hvor madlavning og samvær går op i en højere enhed. Fra den store stue kan man træde ind i den særskilte pejsestue – et perfekt sted at nyde vinteraftenernes hygge.

Med to badeværelser får I her praktiske løsninger til hverdagen; det ene badeværelse ligger direkte ved soveværelset for ekstra komfort og det andet på husets 1. sal. Boligen er indflytningsklar men rummer også potentiale for lettere moderniseringer efter egen smag.

Udendørs finder I flotte syd- og sydvestvendte terrasser samt en enkel græsplæne med minimalt vedligeholdelsesbehov – perfekt til afslapning eller leg med børnene. Beliggenheden er yderst børnevenlig og stille på lukket vej, kun få meter fra de naturskønne omgivelser omkring Hastrupsøerne. Området tilbyder stisystemer direkte til skole og indkøbsmuligheder samt nem adgang til Køge torv, Åsen og stationen.

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: Cille Stenberg

Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025



Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

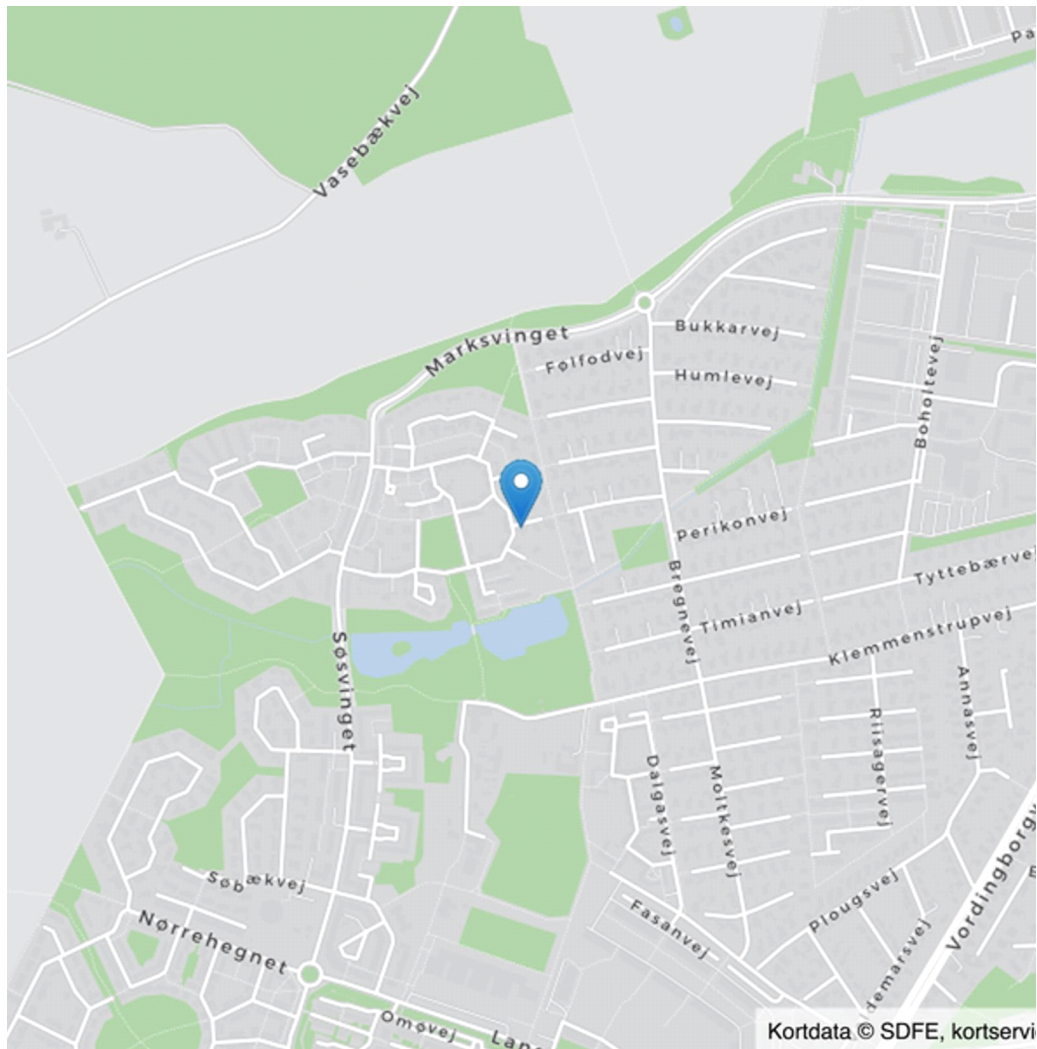
Dato: 09.06.2025



Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025





Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 ce Klemmenstrup By, Herfølge
BFE-nr.: 2593746
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1988/1989

Arealer*

Grundareal udgør: 446 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 121 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 78 m²
Boligareal i alt: 199 m²
Andre bygninger: 31 m²
- heraf Carport 31 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.374.000 kr.
Grundværdi: 1.675.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.499.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.340.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mærke Witt, Opvaskemaskine mærke Brandt, Emhætte mærke Witt, Komfur mærke Witt, Ovn mærke Siemens,
kogeplade mærke Witt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 4-08
Nr. 2 lyst d. 17.10.1985 - Lokalplan nr. 4-08.1, Vedr 1A
Nr. 3 lyst d. 05.05.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1A Køge Byråds
samtykke nødvendig ved salg og pantsætning.
Nr. 4 lyst d. 03.08.1987 - Lokalplan nr. 4-08.9, Vedr 1A, 1-ca, 1-cb, 1-cc, 1-cd, 1-cc

Planer.

Køge Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan nr. 4-08
Lokalplan nr. 4.08-9

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Nr. 1 lyst d. 26.08.1983 lbnr. 16258-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 4-08 Filnavn: 19_C_480
Nr. 2 lyst d. 17.10.1985 lbnr. 25877-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 4-08.1, Vedr 1A Filnavn: 19_C_480
Nr. 3 lyst d. 05.05.1986 lbnr. 12005-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1A Køge Byråds samtykke nødvendig ved salg og pantsætning. Filnavn: 19_C_480
Nr. 4 lyst d. 03.08.1987 lbnr. 14204-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 4-08.9, Vedr 1A, 1-ca, 1-cb, 1-cc, 1-cd, 1-cc Filnavn: 19_C_480

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening 'På Højene'
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025

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: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.300,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 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

Ang. ejendommens brændeovn som er produceret før 1. januar 2023

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025



Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.846	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	7.102	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	6.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.534.413
Grundejerforening	kr.	1.700	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.144			
Rottebekæmpelse	kr.	156			
Ejerudgift i alt 1 år		39.357			

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 24.766 md./ 297.195 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.853 md./ 238.231 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: 03.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Røllikevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1005
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 09.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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.