

REAL



Uldumvej 3, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.454	Grund m ²	847
Byggeår	1973	Energimærke	+ C

Sagsnr. **150-0658**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026



Velkommen til denne fantastiske villa beliggende på en rolig, lukket vej i det eftertragtede Nørremarken. Denne ejendom er et sandt fund for den moderne familie, der ønsker plads, komfort og en ideel beliggenhed tæt på både byliv og natur. Med et boligareal på hele 164 kvadratmeter tilbyder denne villa masser af plads til at udfolde sig.

Huset blev oprindeligt bygget i 1973 og har siden gennemgået en omfattende modernisering med en stilfuld tilbygning fra 2018. Den familievenlige planløsning byder velkommen med en rummelig entré, hvor der er god plads til overtøj og sko. Herfra træder man ind i det imponerende alrum, som er husets hjerte. Det åbne køkkenområde præsenterer sig flot med masser af skabsplads og en praktisk køkkenø, der indbyder til madlavning og samvær.

Det store alrum modtager et smukt lysindfald fra flere sider, hvilket skaber en lys og imødekommende atmosfære. Fra alrummet er der adgang til den nyere tilbygning, som rummer en ekstra stue med loft til kip samt ovenlys vinduer – her kan familien nyde hyggelige stunder året rundt. Tilbygningen inkluderer også et ekstra værelse med walk-in closet samt gulvvarme for optimal komfort.

Modsat tilbygningen finder du tre gode værelser samt to nyere badeværelser udført i flotte materialer – begge udstyret med gulvvarme for maksimal velvære. Et praktisk bryggers gør hverdagen nemmere ved at give ekstra opbevaringsplads.

Udendørs venter en skøn sydvestvendt have, hvor solen kan nydes hele dagen lang. En dejlig terrasse strækker sig langs huset og giver rig mulighed for afslapning eller grillhygge om sommeren. Derudover er der plads til bilen i indkørslen samt et skur til opbevaring.

Nørremarken byder på lukkede stisystemer perfekt for børnefamilier samt nem adgang til skolefaciliteter indenfor kort afstand. Området har et stærkt lokalt sammenhold og anses som yderst trygt at bo i.

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: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026





Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

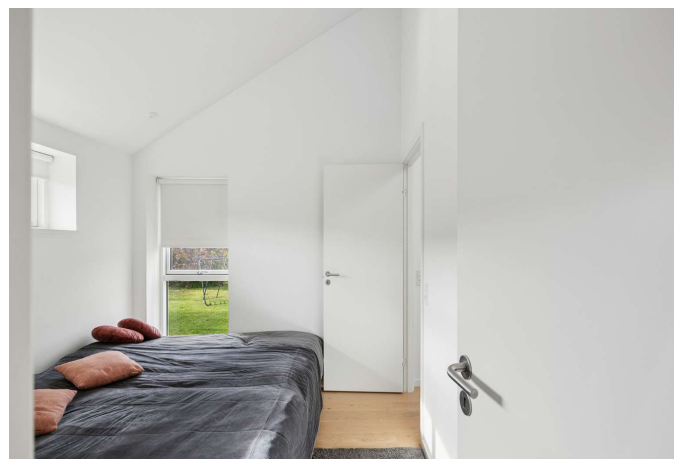
Dato: 08.05.2026



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026





Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1ud Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5301169
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.282.000
Grundværdi: 2.815.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.425.600
Grundlag for grundskyld: 2.252.000

Arealer**

Grundareal: 847 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
- Nr. 2: 26.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod pantsætning af den ubebyggede grund for købsret for Køge kommune mv

Planer

18. Lokalplan nr. 5.pdf
21. Kommuneplan - Køge kommune.pdf
Kommuneplan 2B09 - Nørremarken
Lokalplan 5 - Nørremarken

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens Kogeplade - Siemens Emhætte - Siemens Mikroovn - SiemensKøle/fryseskab - Siemens Opvaskemaskine - Bosch Vaskemaskine - WhirpoolTørretumbler - Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 1.506 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.471	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	11.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.044	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.783
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	6.043.633
Rottebekæmpelse	kr.	179	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.	6.210			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.453			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.403 md. / 316.838 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: 30.04.2026

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

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: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 08.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.304.000
Nr. 4: hovedstol kr. 2.230.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Nørremarkens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

Announce



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.