



REAL

Klavervej 34, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	186
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.452	Grund m2	992
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1318**

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: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i hjertet af Køge. Med et boligareal på hele 186 kvadratmeter er dette længehus fra 2017 det perfekte hjem for den moderne familie. Huset præsenterer sig naturligvis med gulvvarme overalt, fuldmurede gavle og arkitekt tagrender, der giver ejendommen et stilfuldt udtryk. Den dobbelte carport under tag giver direkte adgang til et isoleret skur, hvilket gør hverdagen praktisk og bekvem.

Indenfor mødes du af et lyst og indbydende køkken-alrum med loft til kip, hvor de dobbelte tagvinduer sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang. Herfra er der adgang til et rummeligt viktualierum, perfekt til opbevaring af køkkenmaskiner og madvarer. Den hyggelige tv-stue byder på akustiklofter og en dejlig udsigt over haven, hvilket skaber en afslappet atmosfære for familien.

Forældreafdelingen er designet som en privat oase med stort walk-in closet og eget brusebadeværelse – her kan man virkelig nyde roen efter en travl dag. Ungdomsafdelingen består af tre gode soveværelser samt et stort fælles aktivitetsrum, ideelt til både leg og læring eller alternativt som det fjerde børneværelse alt efter familiens behov.

Fra det store køkken-alrum træder man direkte ud på den store terrasse, hvorfra man kan nyde udsigten over haven med shelter og køkkenhave – her inviteres naturen helt ind på ejendommen. Beliggenheden er central i Køge med kort afstand til Sønder Skole, Ravnsborg Hallen samt mange andre faciliteter.

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: Michael Ohm

Adresse: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

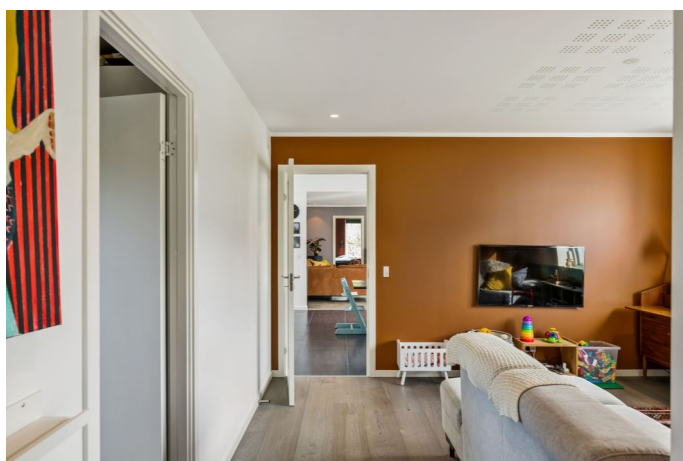
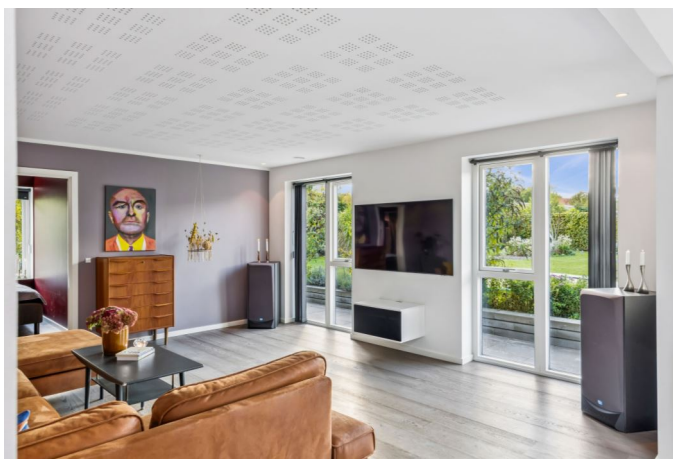
Dato: 21.01.2026



Adresse: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026



Adresse: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 af Hastrup By, Herfølge m.fl.
BFE-nr.:	100079955
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.528.000 kr.
Grundværdi:	2.635.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.222.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.108.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	992 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	35 m ²
Integreret Udhus:	11 m ²
Udhus:	27 m ²
Overdækning:	13 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 30.07.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 16
Nr. 2 lyst d. 13.01.2016 - Vedtægter

Planer.

Lokalplan nr. 1055
Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Bosch, Kogeplade mærke Bosch, Emhætte mærke Eico, Tørretumbler mærke Bosch, Køleskab mærke Bosch, Fryser
mærke Bosch, Opvaskemaskine mærke Siemens, Vaskemaskine mærke Bosch.

Ladestander medfølger IKKE i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.180 Forbrug: 5,84 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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



Adresse: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.634	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	11.172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	6.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr grundejerforeningen	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	3.700	I alt	kr.	7.051.101
Rottebekæmpelse	kr.	202	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		53.422			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.527 md./ 450.324 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.504 md./ 366.051 år v/24,90%
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: 21.01.2026
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: 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: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1318
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 21.01.2026

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:

Afventer oplysning fra grundejerforeningen

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ravnsborg Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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.