

REAL



Humlevej 15, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.235	Grund m2	738
Byggeår/ombygget	1970/2023	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0800**

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: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der forener luksus, design og funktionalitet på højeste niveau. Med et boligareal på 184 kvadratmeter, oprindeligt opført i 1970, har ejendommen gennemgået en omfattende renovering og tilbygning, hvor alt er fornyet fra top til tå – fra det elegante nye tag til moderne installationer. Hver detalje er nøje udvalgt, fra håndtag, stilfulde døre og vinduer til det eksklusive Svanekøkken og badeværelser med Vola-armaturer og store, lækre fliser.

Indenfor mødes du af smukke, massive hårdtbørstede sildebensgulve i specialmål med behagelig gulvvarme overalt. Køkkenalrummet imponerer med loft til kip, indbygget Sonos i loftet, stor køkkenø med masser af plads og dobbelte Velux-vinduer over sofa, seng og badekar, hvorfra man kan nyde den smukke himmel. Hårdehvidevarerne er topmodeller fra Miele – alt med touch – herunder ovn med kamera og trådløst stegetermometer, vin-køleskab med sommelier-sæt, fryser med isterningefunktion, kaffemaskine der med ét tryk laver din yndlings cafékaffe og Quooker med brus.

Husets smarte intelligente NIKO Home system styrer lys, musik, varme, gardiner, ovenlysvinduer og sikkerhed. Derudover finder du masterbedroom med eksklusiv hotelstemning, tre rummelige børneværelser, kontorplads, hyggelig alkove, praktisk bryggers, gæstebadeværelse samt stort loftsrum til opbevaring og skur.

Udenfor venter en smukt terrasse- og et havemiljø med flere opholdspladser – både overdækkede og åbne – perfekt til leg, samvær og afslapning året rundt.

Beliggende på en rolig, lukket villavej er dette hjem ideelt for børnefamilier. Her er gåafstand til Køge centrum, grønne områder, Hastrupsøerne, legepladser, gode institutioner og indkøbsmuligheder. Et hjem hvor luksus, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed – og hvor du får virkelig meget for pengene.

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

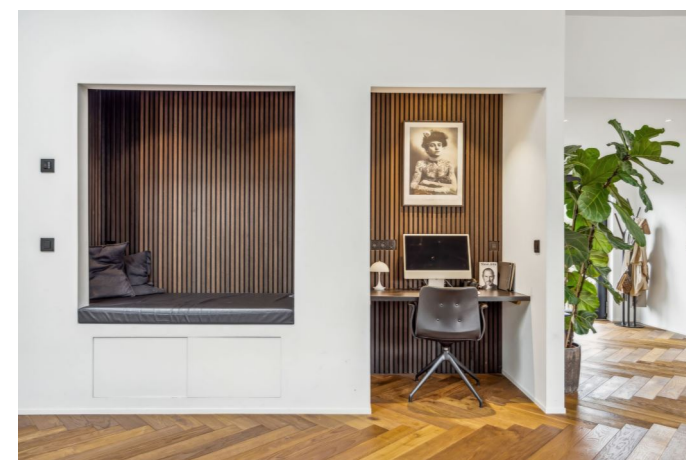
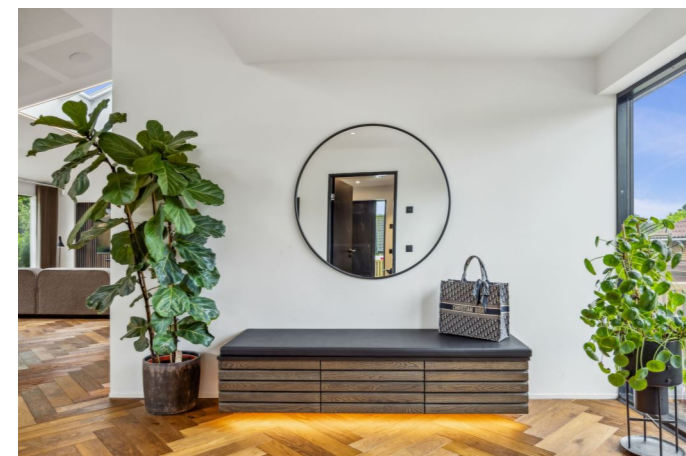
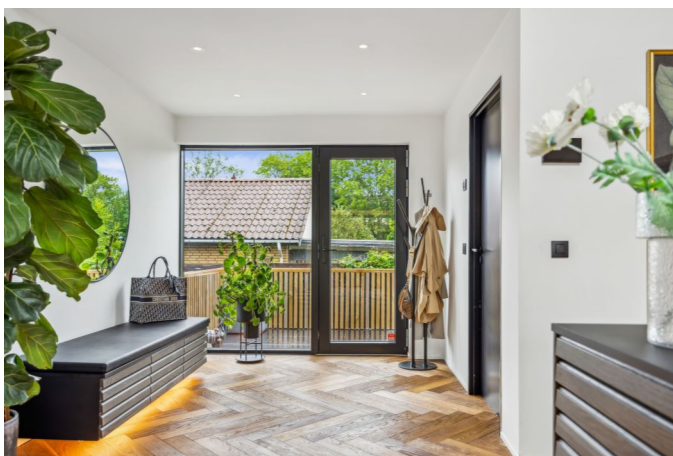
Adresse: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025



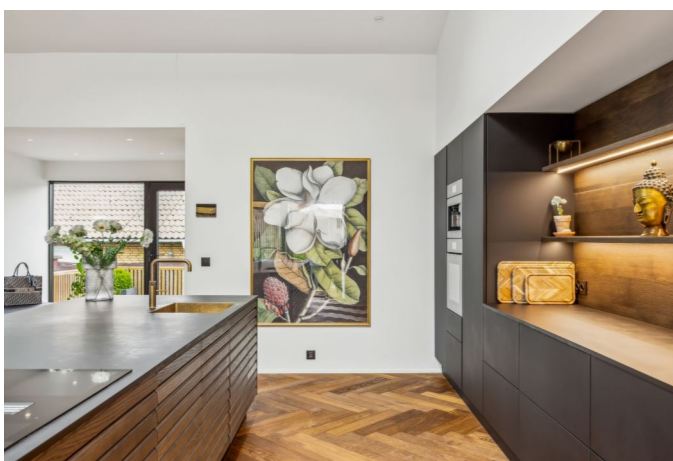
Ejendommen



Adresse: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025



Adresse: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

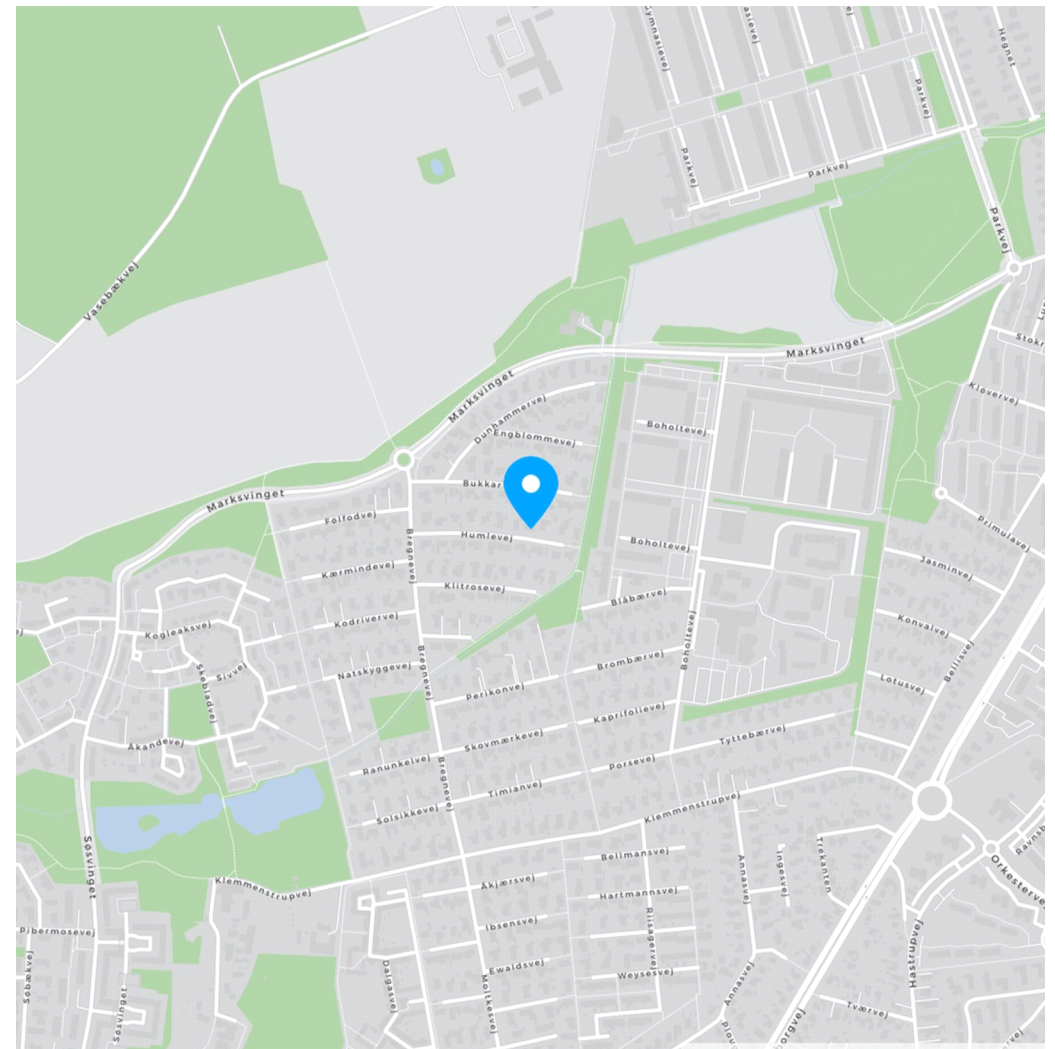
Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	37 bb Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1970/2023

Arealer*

Grundareal:	738 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.08.1965 lbnr. 4691-19 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 25.11.1966 lbnr. 7438-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
forkøbsret

Lokalplaner:

Byplanvedtægt nr. 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken

Kommuneplan:

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises iøvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.540.000 kr.
Grundværdi:	2.158.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.832.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.880.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Miele, ovn mrk., Miele, kogeplade mrk. Miele, emhætte mrk. Miele, tørretumbler mrk. Miele, Køleskab mrk. Miele,
fryser mrk. Miele, opvaskemaskine mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Miele, kaffemaskine mrk. Miele, vinkøleskab mrk. Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 16.100 Forbrug: 1.361,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.
Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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, jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.443	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	9.968	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	9.157	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	7.050.797
Rottebekæmpelse	kr.	210			

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

38.822

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 37.799 md./ 453.584 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.347 md./ 364.169 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: 02.09.2025
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: 1/2 - 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: Humlevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0800
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 02.09.2025

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:

Intet 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	3.112.840	3.112.840	3.163.943	DKK	5	232.680	27,50	5,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.