



REAL

Klavervej 34, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	186
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.452	Grund m ²	992
Byggeår	2017	Energimærke	

Sagsnr. **150-1318**

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: Klavervej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 21.03.2026



Fantastisk villa, tæt på Ravensborg hallen og Køge torv

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-almrum 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-almrum 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 Søndre Skole, Ravensborg 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.

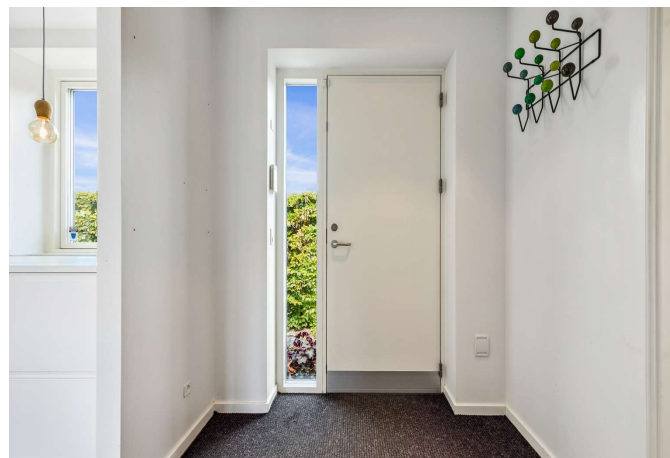
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

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

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

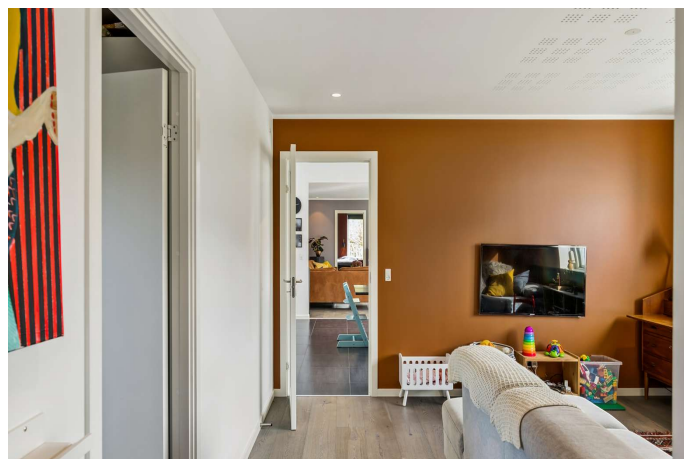
Dato: 21.03.2026



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

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

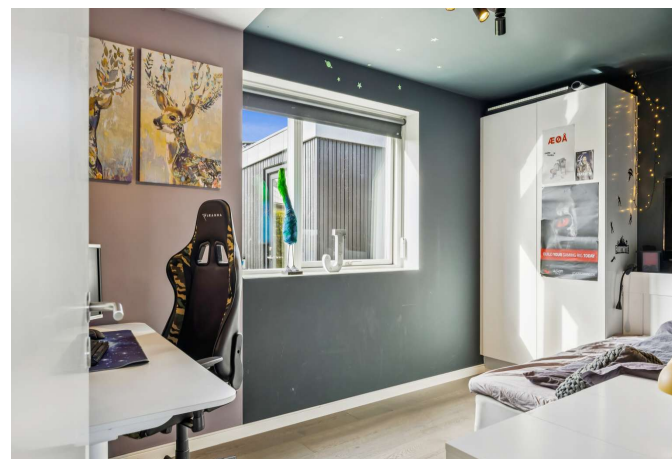
Dato: 21.03.2026



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

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

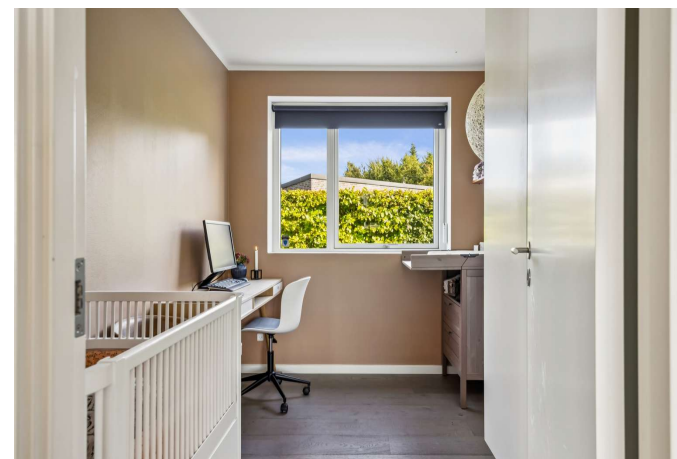
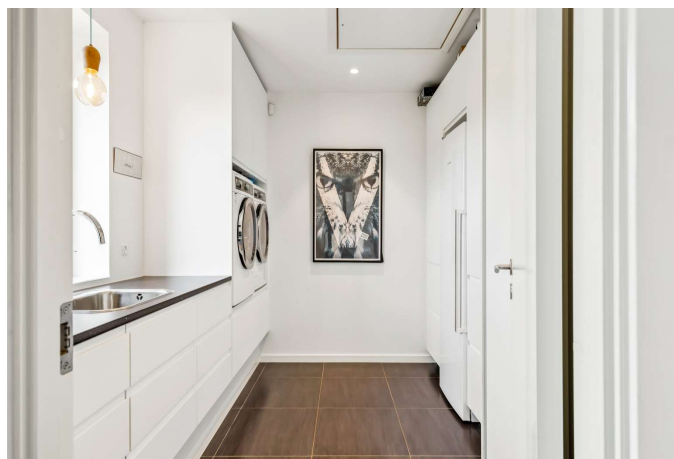
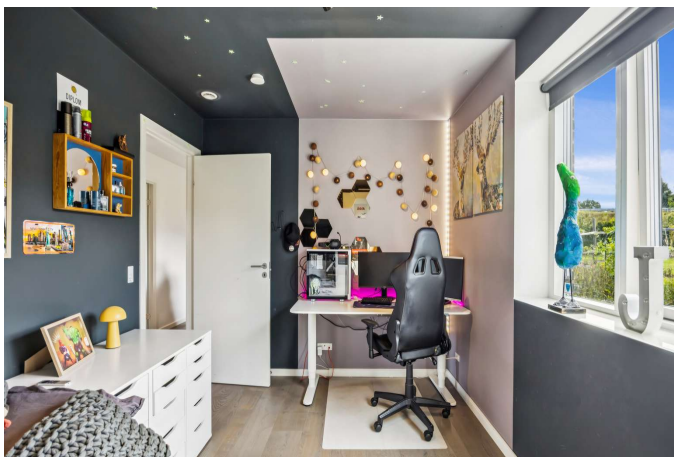
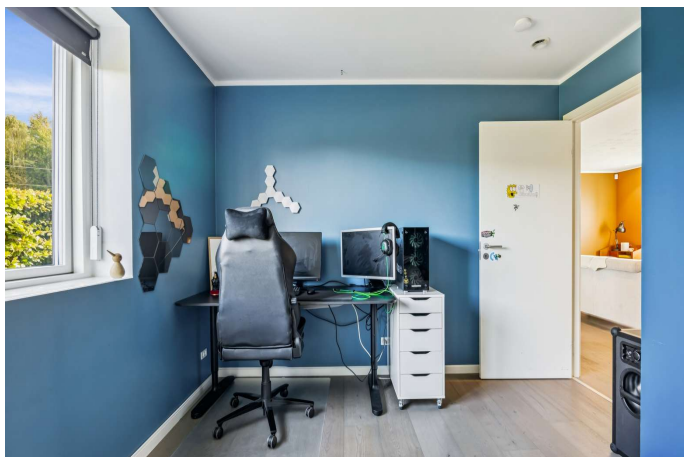
Dato: 21.03.2026



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

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

Dato: 21.03.2026



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

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

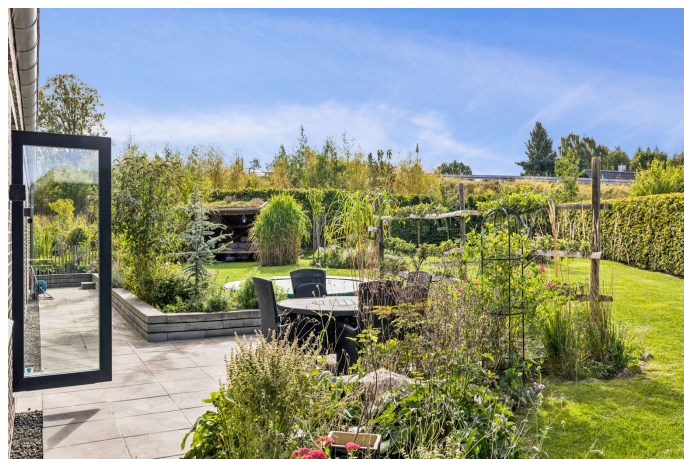
Dato: 21.03.2026



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

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

Dato: 21.03.2026



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

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

Dato: 21.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 16e Hastrup By, Herfølge m.fl.
BFE-nr.: 100079955
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 992 m²
Boligareal i alt: 186 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 11 m²
Indbygget carport: 35 m²
Udhus: 27 m²
Fritliggende overdækning: 13 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. : 21.03.2026 -
- Nr. : 21.03.2026 -
- Nr. 1: 30.07.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 16 19_B_119
- Nr. 2: 13.01.2016 - Vedtægter for Grundejerforeningen Ravnsborg Syd

Planer

18. Lokalplan nr. 1055.pdf
21. Kommuneplan.pdf
Kommuneplan 4B09 - Ravnsborg
Lokalplan 1055 - Ravnsborg Syd

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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: 6 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

	Pr. år
kr.	26.634
kr.	11.172
kr.	5.044
kr.	3.700
kr.	202
kr.	6.670

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
I alt	kr.	7.038.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	53.423
-----	--------

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 36.812 md. / 441.749 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.881 md. / 358.574 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: 02.03.2026

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

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: 21.03.2026

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:

Afventer oplysning fra grundejerforeningen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ravnsborg Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.