

REAL



Sjællandsvej 9, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	175
Kontant	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.162	Grund m ²	712
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1801**

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: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026



Indflytningsklar étplansvilla med stor have i attraktive Hastrup

Velkommen til en indflytningsklar og velindrettet villa i det populære Hastrup, hvor hverdagen kan leves med både plads, nærhed og overskuelighed. Ejendommen er opført i 1966 og byder på hele 175 veludnyttede kvadratmeter i ét plan – en særdeles eftertragtet indretning, som gør boligen velegnet til både familien, parret og jer, der ønsker at blive boende i mange år. Her får I en bolig med en rar atmosfære, gode proportioner og et indbydende udgangspunkt for at skabe jeres næste hjem.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor den store stue ligger i direkte forlængelse af. De sammenhængende opholdsrum giver fine muligheder for fælles madlavning, hyggelige middage og afslappede stunder med familie og venner, samtidig med at der er plads til både spiseafdeling og bløde møbler. Planløsningen rummer desuden fire store værelser, der kan indrettes som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse efter behov. Et badeværelse samt et praktisk bryggers bidrager til en funktionel hverdag med god plads til de daglige gøremål.

Udenfor venter en stor og velholdt have, hvor der er rig mulighed for at nyde solen, indrette hyggelige terrassemiljøer og lade børn eller firbenede familiemedlemmer udfolde sig. Haven giver samtidig plads til grønne projekter og udeliv i fredelige rammer. Til ejendommen hører også udehus og carport, som giver praktisk opbevaring og bekvem parkering. Beliggenheden i Hastrup er yderst familievenlig med kort afstand til indkøb, skole og offentlig transport, mens Køge Centrum kan nås på cirka 10 minutter. En rummelig villa med en attraktiv beliggenhed og en hverdag, der er lige til at flytte ind 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: Cille Stenberg

Adresse: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026



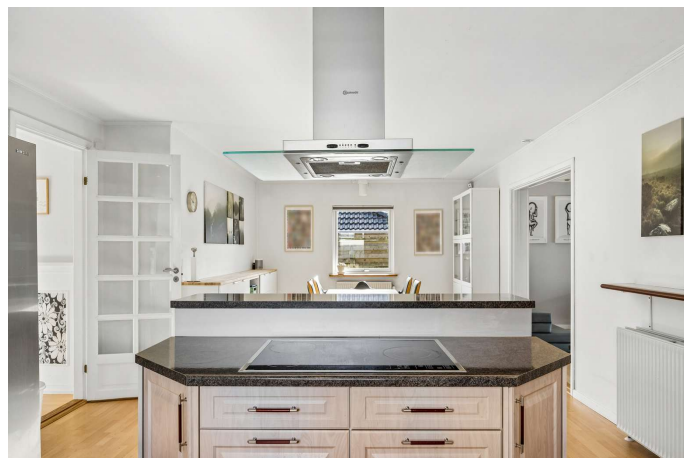
Andet



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

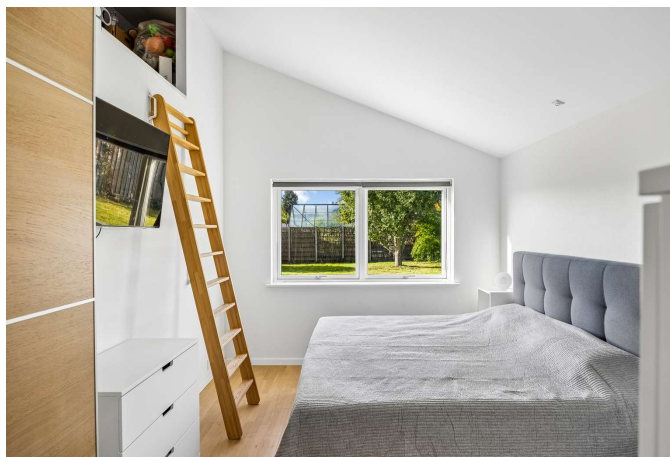
Adresse: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

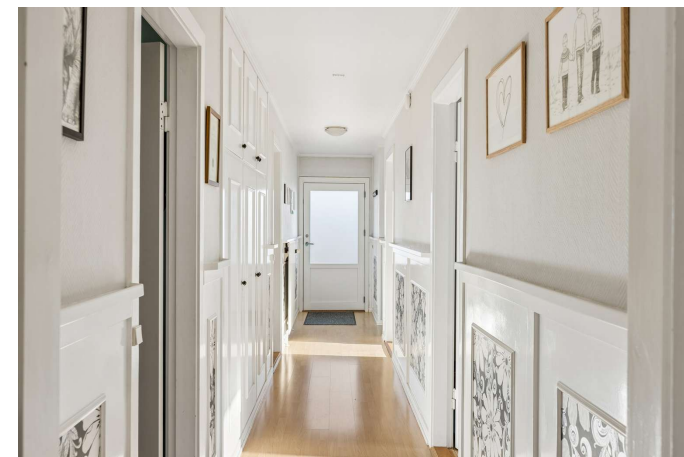
Dato: 29.10.2026



Badeværelse



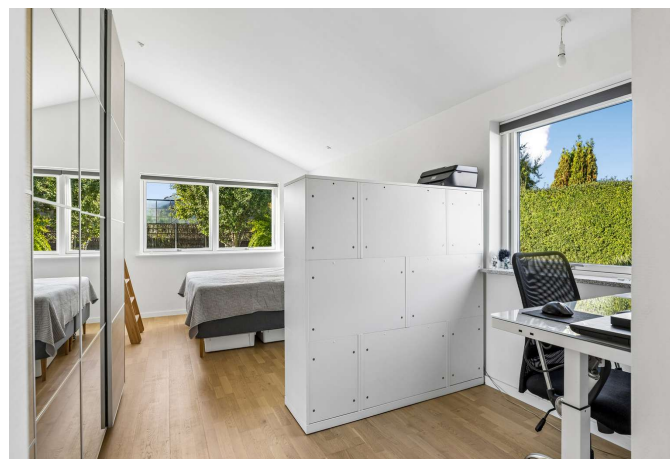
Værelse



Gang



Alrum



Værelse

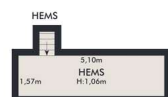
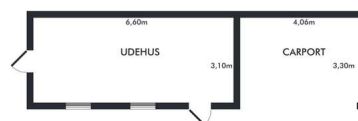


Ejendommen

Adresse: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

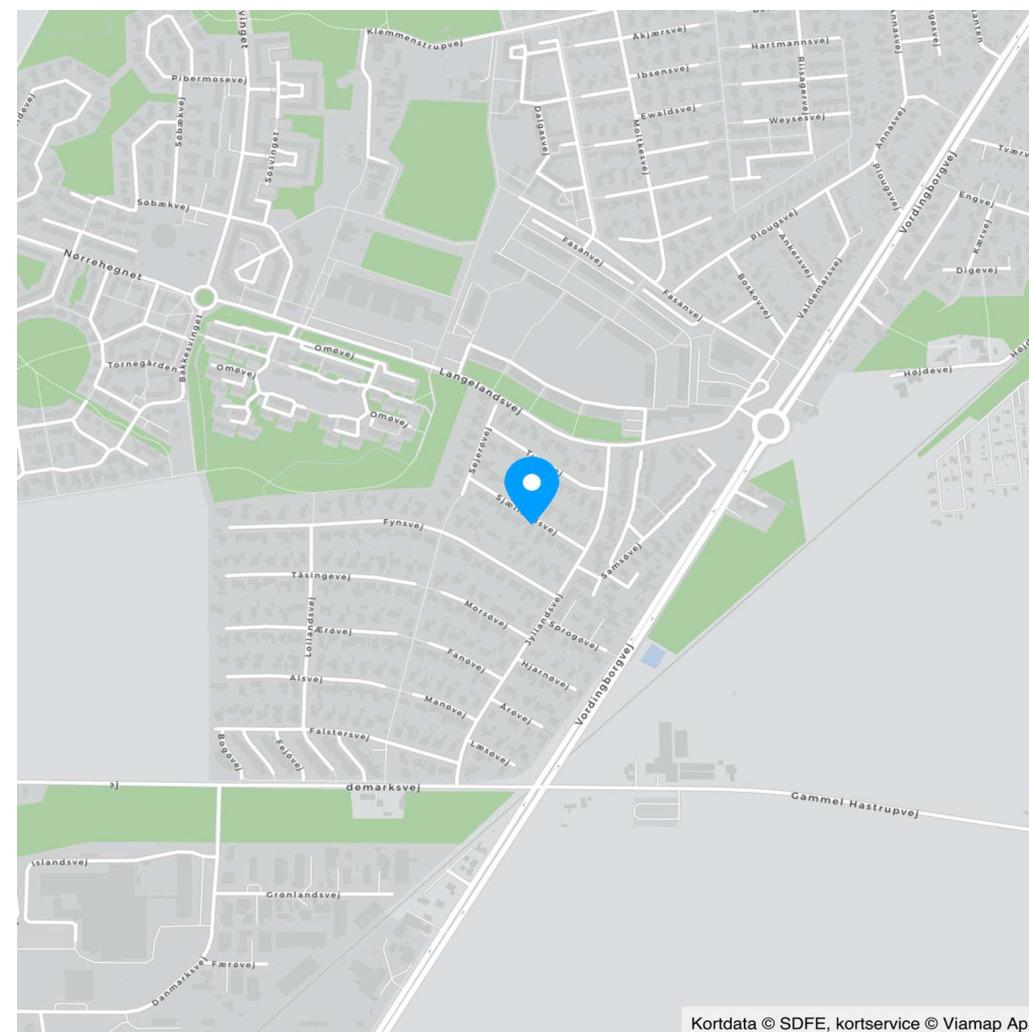
Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 2bz Klemmenstrup By, Herfølge
BFE-nr.: 2593851
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.063.000
Grundværdi: 2.098.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.450.400
Grundlag for grundskyld: 1.678.400

Arealer**

Grundareal: 712 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Øvrige arealer:
Garage: 40 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: 25.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan - Køge kommune
18a. Kommuneplan 4B18 - Jyllandsvejskvarteret

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Bauknecht), Emhætte (Bauknecht), Kogeplade (Schott ceran), Mikrobølgeovn (Ikea), Tørretumbler (Grundig, Tørretumbleren tørre ikke så godt), Køle/fryseskab (Samsung), Vaskemaskine (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Gardiner

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Kedel - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

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

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.497	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.896	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Rottebekæmpelse	kr.	224	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.829.067
Skorstensfejning	kr.	2.115			
Husforsikning	kr.	9.217			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 37.945

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.274 md. / 267.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.587 md. / 211.040 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** ingen.

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: Sjællandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1801
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 29.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.081.000

Nr. 3: hovedstol kr. 430.000

Nr. 4: hovedstol kr. 290.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

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

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.