



REAL

Diget 20, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	5.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.508	Grund m2	825
Byggear/ombygget	1966/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1439**

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: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i et eftertragtet område af Køge. Denne rummelige ejendom, opført i 1966, og senere hen tilbygget, byder på hele 160 kvadratmeter boligareal i et plan, der er perfekt indrettet til den store familie. Huset fremstår flot og indflytningsklart med en funktionel indretning, der gør hverdagen nem og bekvem for alle beboere.

Det nyere køkken er et sandt samlingspunkt i hjemmet med sine flotte elementer og god plads til både madlavning og samvær. Her kan du nyde at lave mad mens familien samles omkring spisebordet i det store tilstødende stueareal. Stuen strækker sig ud mod den sydvendte terrasse, hvorfra der er direkte adgang – perfekt til de lange sommeraftener eller en stille morgenkaffe.

Sælger har foretaget en velovervejede tilbygning, der forlænger stuen yderligere og giver ekstra værelser. Dette gør huset ideelt for familier med behov for flere soveværelser eller måske et hjemmekontor. Forældreafdelingen er særligt attraktiv med god skabsplads.

Ejendommen rummer desuden to gode badeværelser, begge istandsat med moderne faciliteter, samt yderligere tre lyse soveværelser. Der er gulvvarme i det meste af huset. Det praktiske bryggers fungerer som et uundværligt rum til hverdagens gøremål.

Haven er en oase af ro og privatliv; ugeneret og sydvestvendt giver den mulighed for at nyde solen dagen lang på den store terrasse eller lege frit på det rummelige græsareal. Den kæmpe garage er udstyret med en luft-til-luft varmepumpe – ideel for dem der ønsker ekstra opbevaringsplads eller hobbyrum.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: placeret for enden af en lukket vej sikrer rolige omgivelser samtidig med at du har nem adgang til skole og institutioner via gode stisystemer. En kort gåtur bringer dig til det charmerende Køge Torv samt stationen og motorvejen ligger indenfor rækkevidde – perfekt hvis pendling er nødvendigt. Denne hyggelige vej byder også på et godt lokalt sammenhold blandt naboerne; her vil du

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.

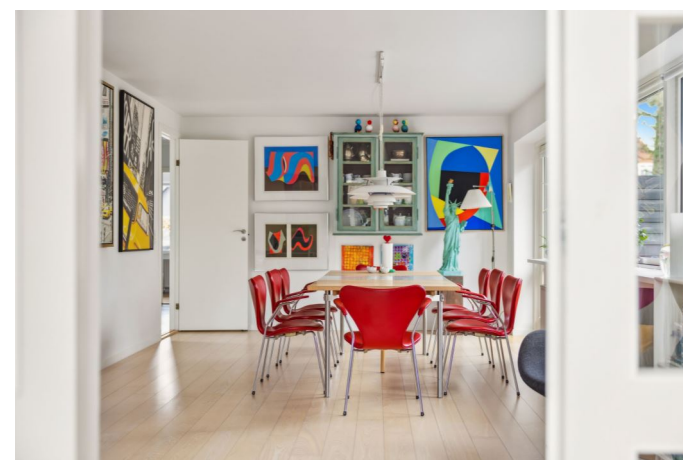
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025



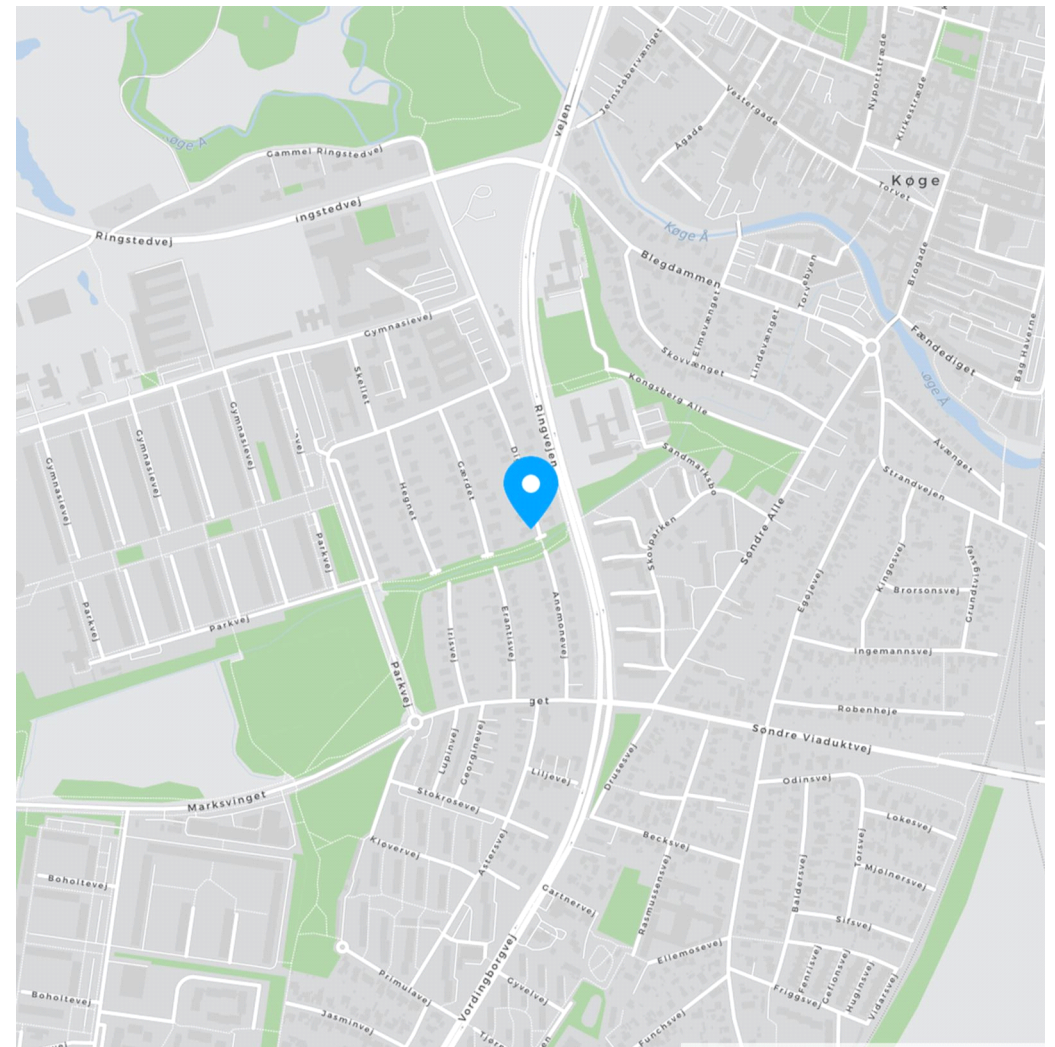
Adresse: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	6 at Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301813
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1966/2009

Arealer*

Grundareal:	825 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	64 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. 17.10.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten herom.

Nr. 1 lyst d. 17.10.1963 lbnr. 5768-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.725.000 kr.
Grundværdi:	2.120.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.980.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.301.600 kr.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Electrolux, Kogeplade mrk. Electrolux, Emhætte mrk. IKEA, Køle-/fryseskab mrk. Blomberg, Opvaskemaskine mrk. IKEA, Vaskemaskine mrk. Samsung,

Sælger oplyser desuden at gardiner medfølger i handlen. Disse medfølger uden indvirkning på købesummen og uden ansvar for sælger. Køber overtager gardinerne som de forefindes på overtagelsesdagen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Ingen, se policen.
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 1.633,60 m3 Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke Sælger oplyser at sælgers forbrug i 2024 var 1.314 m3
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 gult hus og rødt hus. 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:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	12.198	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.078
Husforsikring	kr.	9.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	5.044			
Rottebekæmpelse	kr.	197	I alt	kr.	5.539.928

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

42.093

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.908 md./ 346.898 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.472 md./ 281.668 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: 04.12.2025
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: Diget 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1439
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 05.12.2025

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:

Ingen 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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.600.000	3.753.325	3.723.443	DKK	3,17	164.581	29,00	3,45			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.