

REAL



Hornumvej 6, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	163
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.227	Grund m2	808
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1362**

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: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende villa beliggende i det eftertragtede område Nørremarken, hvor du finder en kombination af moderne komfort og klassisk charme. Med et boligareal på 163 kvadratmeter, bygget i 1972, er denne ejendom ideel for familier, der søger et hjem med både stil og funktionalitet.

Når du træder ind gennem den rummelige entré, mødes du af en følelse af åbenhed og lys. Herfra har du adgang til det imponerende køkken-alrum, som er blevet opdateret i sælgers ejertid. Det hvide elementkøkken byder på en praktisk køkkenø og giver mulighed for at nyde udsigten over haven fra stuen. Stuen prydes af smukke trægulve lagt i fletparketmønster, hvilket skaber en varm atmosfære.

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: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025

Værelsesafdelingen består af tre gode værelser samt et nyere badeværelse. Derudover findes der et stort bryggers og endnu et badeværelse i forlængelse af entréen. Sælger har desuden etableret et fjerde soveværelse, hvilket gør boligen yderst fleksibel for større familier eller gæster.

Villaen fremstår i god stand takket være løbende renowinger foretaget af sælgeren. Dette betyder også, at huset er fuldstændig indflytningsklart uden behov for større istandsættelser.

Udendørs venter en skøn sydvendt have med stor terrasse og pæn beplantning – perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel. Beliggenheden kan ikke blive meget bedre; her bor man blandt gode naboer på en lukket vej med nem adgang til skole og indkøbsmuligheder via områdets stisystemer.

Nørremarken tilbyder også hurtige togforbindelser fra Ølby Station samt naturskønne omgivelser ved Åsen – alt sammen understøttet af et stærkt lokalt fællesskab.

Adresse: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025



Stue



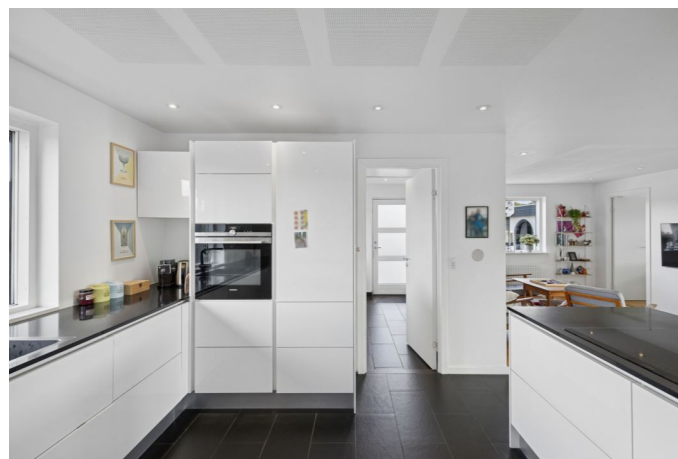
Stue



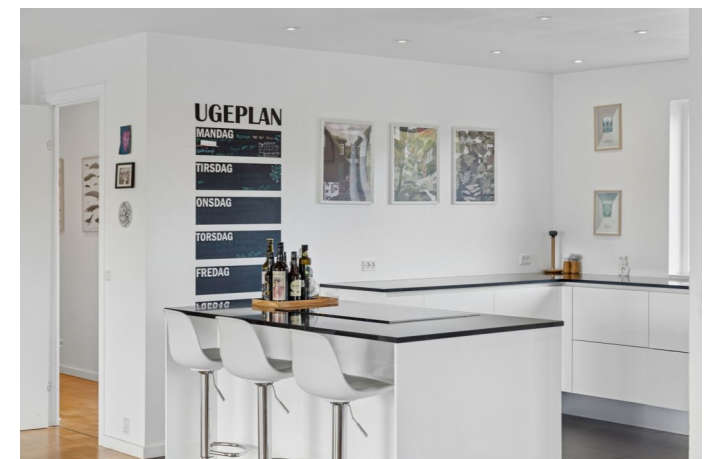
Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

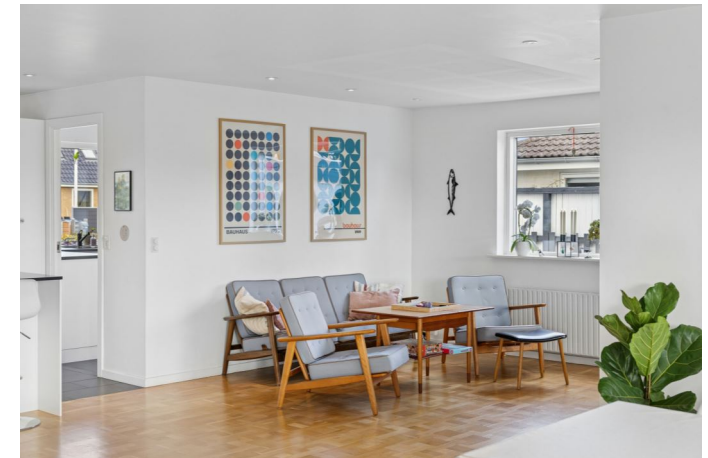
Dato: 22.11.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



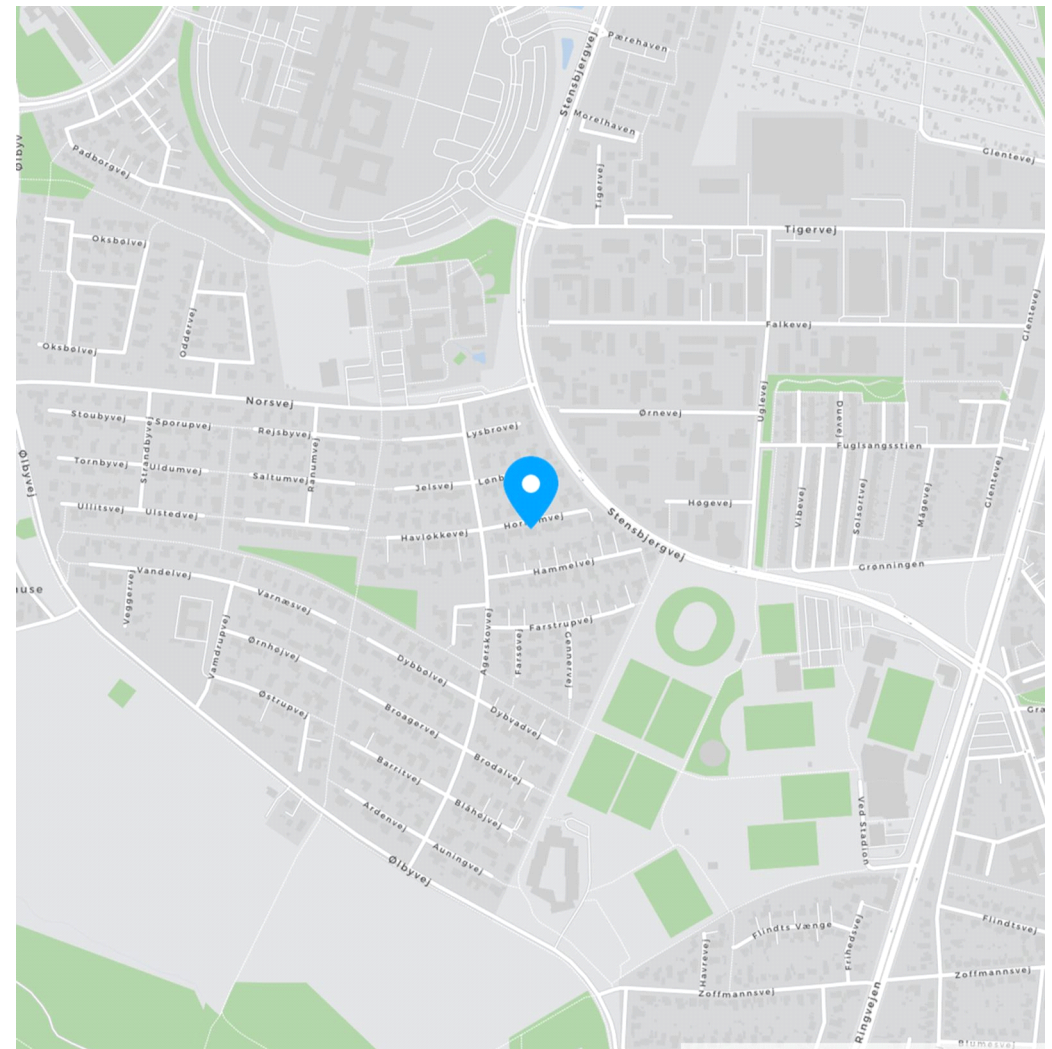
Værelse



Adresse: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 pt Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5301054
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 808 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 32 m²
Garage: 32 m²

* 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. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
Nr. 2 lyst d. 26.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer.

Byplansvedtægt nr. 5
Køge Kommuneplan

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.752.000 kr.
Grundværdi: 2.578.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.001.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.062.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mærke Siemens, Ovn mærke Siemens, Kogeplade mærke Siemens, Mikroovn mærke Siemens, Tørretumbler mærke Samsung, Køleskab mærke Siemens Fryser mærke Gorenje, Opvaskemaskine mærke Samsung, Vaskemaskine mærke Samsung.

Ladestander medfølger også i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 1.816,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsopstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.308	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.931	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.189
Husforsikring	kr.	7.245	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.044.039
Rottebekæmpelse	kr.	199			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

38.726

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/nettoydelser 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.547 md./ 378.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.615 md./ 307.383 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: 22.11.2025
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: Hornumvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1362
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 22.11.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.795.104	2.772.596	2.772.720	DKK	-0,08	139.302	25,75	3,13			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.