



REAL

Natskyggevej 8, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.784	Grund m ²	798
Byggeår	1967	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1953**

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: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



Her får du en særdeles veldisponeret villa på 120 m² fra 1967, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt. Boligen fremstår velholdt og original, hvilket giver et solidt udgangspunkt for dig, der ønsker at flytte direkte ind og samtidig have mulighed for at sætte dit helt eget præg over tid. Planløsningen er både funktionel og indbydende, og rummene opleves usædvanligt store og lyse, så hjemmet får en behagelig og åben atmosfære.

Huset rummer et badeværelse samt et praktisk gæstetoilet, tre gode værelser og et stort bryggers, der gør hverdagen lettere for både børnefamilien og det pladskrævende par. Der er desuden oplagt mulighed for at etablere et moderne køkken/alrum, hvis du drømmer om et mere åbent samlingspunkt i boligen. Den gode planløsning gør det let at indrette hjemmet efter netop jeres behov, uden at gå på kompromis med rummeligheden.

Ejendommen ligger på en højtbeliggende og opvokset grund, som både bidrager til et dejligt privat udemiljø og en skøn fornemmelse af ro omkring boligen. Den gode indkørsel giver fine parkeringsmuligheder, og haven er ugeneret, så du kan nyde udelivet helt uforstyrret. Beliggenheden er ideel i et roligt og børnevenligt villakvarter med stisystemer til skole og indkøb samt cykelafstand til Køge Station. Her får du en tryk og praktisk hverdag i et attraktivt område.

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.

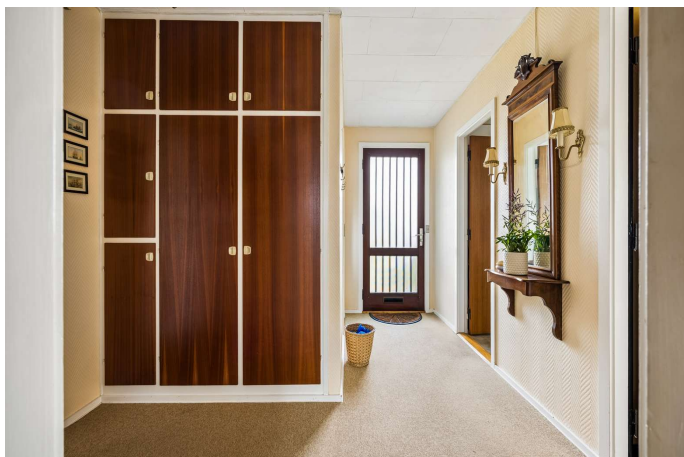
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

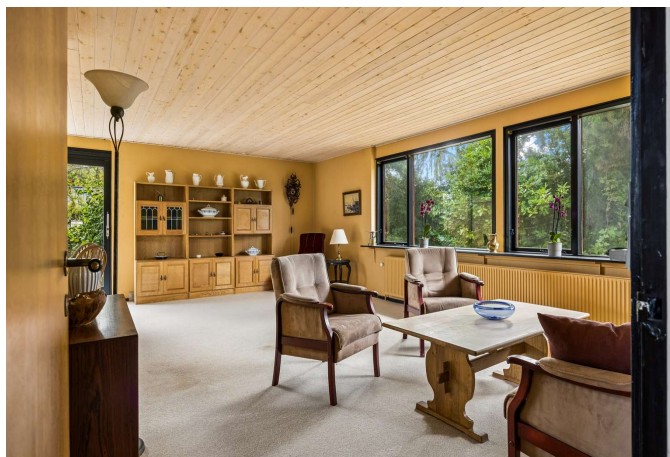
Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



Hall



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Alrum

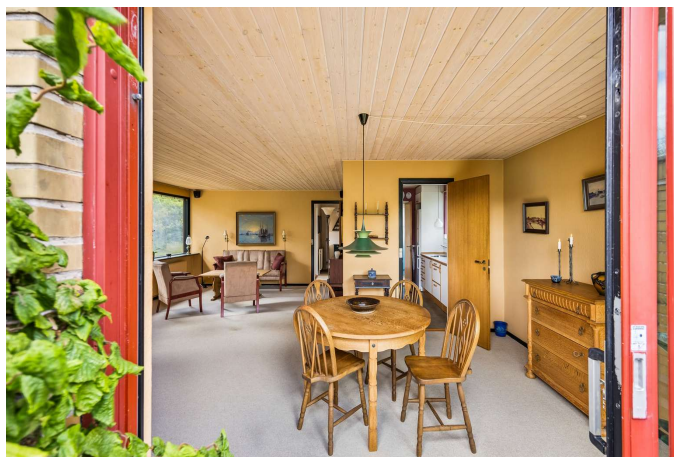
Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

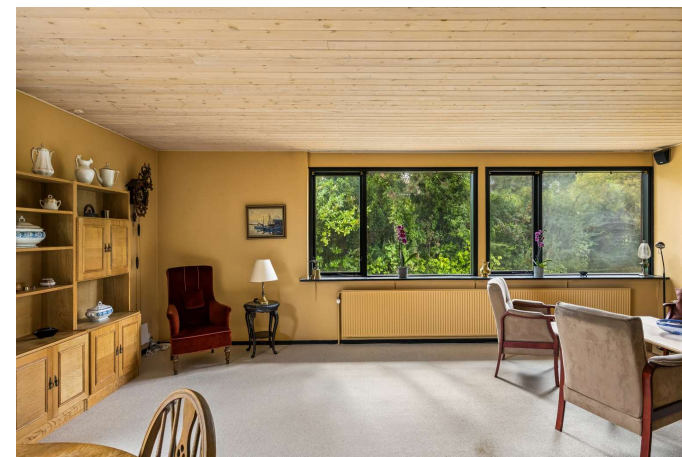
Dato: 14.08.2026



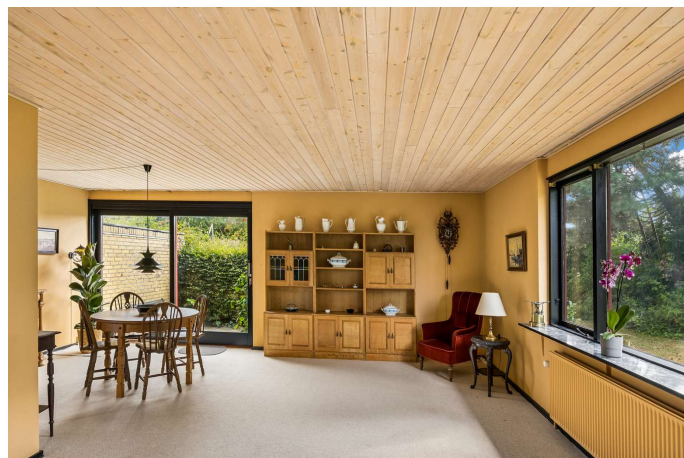
Ejendommen



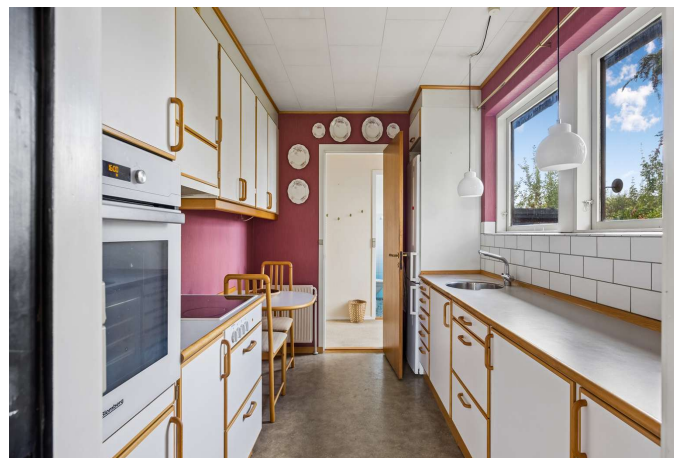
Alrum



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



Hall



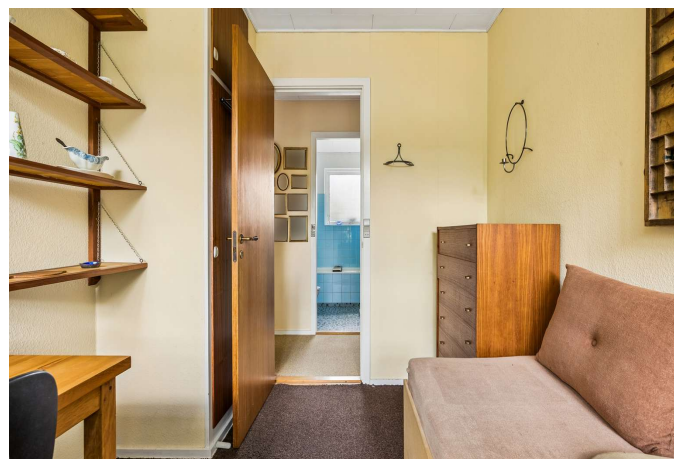
Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



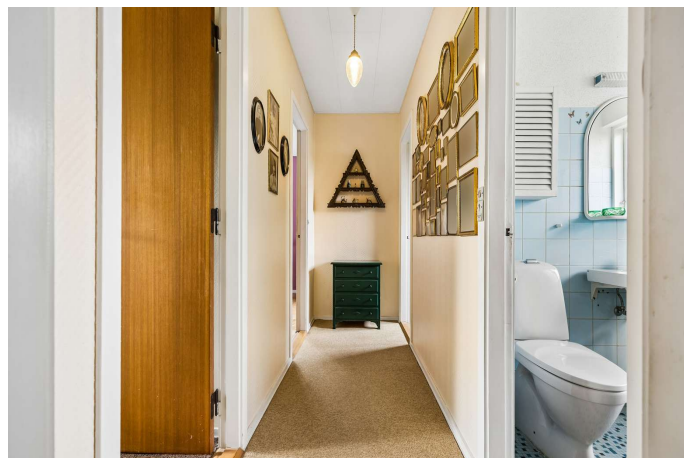
Gang



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Værelse

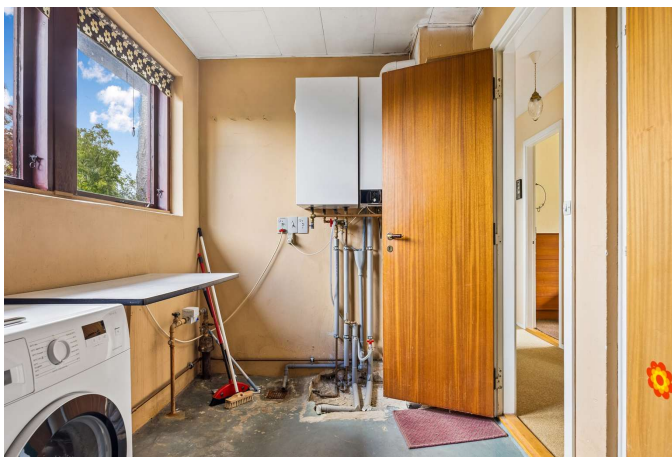
Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



Bryggers



Bryggers



Have



Have



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



Ejendommen

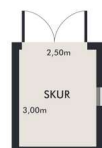
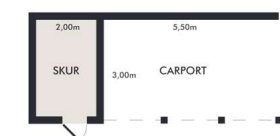


Ejendommen

Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

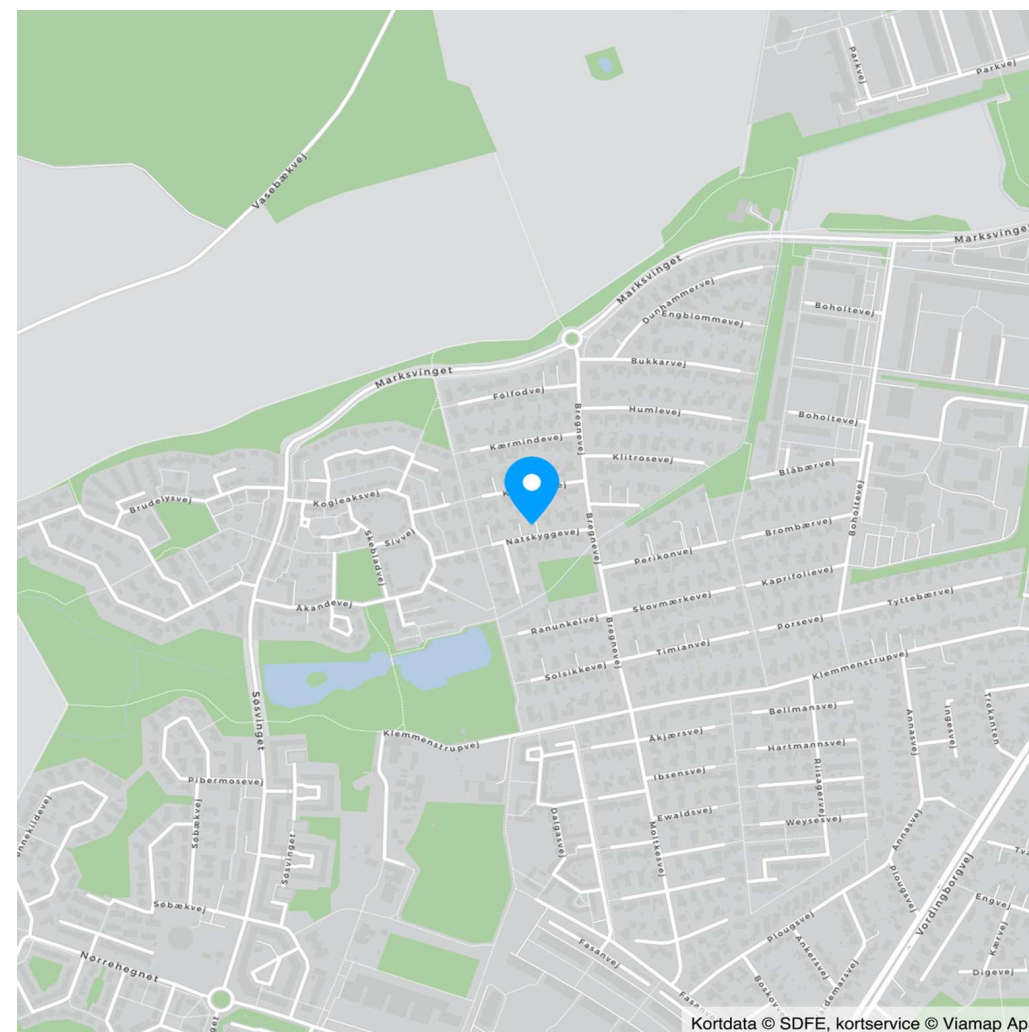
Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 37em Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302589
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Arealer**

Grundareal: 798 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Garage: 26 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.955.000
Grundværdi: 2.394.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.364.000
Grundlag for grundskyld: 1.915.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.08.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 25.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forkøbsret

Planer

18. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken
18a. Kommuneplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af husforsikringspolisen.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 2.075 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.056	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	10.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.726.696
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.404		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.159 md. / 241.907 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.195 md. / 194.335 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Natskyggevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1953
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 14.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.097.000

Nr. 4: hovedstol kr. 623.000

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.