



REAL

Varnæsvej 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	6.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.300	Grund m2	883
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0481**

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: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i et af Køges mest eftertragtede områder, Nørremarken. Denne imponerende ejendom byder på et boligareal på hele 188 kvadratmeter, oprindeligt opført i 1972 og nu med en moderne tilbygning fra 2022. Villaeen fremstår hvidpudset med nyere vinduer og døre, hvilket giver et stilrent udtryk og sikrer optimal energieffektivitet.

Indretningen er gennemtænkt ned til mindste detalje. Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entré med rigelig plads til overtøj og sko. Herfra har du direkte adgang til det store køkken-alrum, der er husets hjerte. Det flotte køkken imponerer med unikke detaljer som en stor køkkenø og en smuk bordplade, der indbyder til madlavning og samvær. I forlængelse heraf finder du stuen samt spisepladsen, hvorfra der er adgang til den store træterrasse gennem et stort vinduesparti. Ovenlysvinduerne sørger for et skønt lysindfald dagen lang.

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: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025

Villaen byder desuden på sildebensparketgulve overalt samt gulvvarme for maksimal komfort året rundt. Forældreafdelingen inkluderer eget badeværelse for ekstra privatliv, mens børneafdelingen består af tre gode værelser samt endnu et badeværelse – perfekt for familien med børn.

Den nye tilbygning fra 2022 er noget helt særligt; her oplever man loft til kip kombineret med ovenlys og akustikpaneler, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og atmosfære. Hele huset emmer af eksklusivitet takket være de dyre løsninger valgt af sælgeren – her kan man flytte direkte ind uden at skulle ændre noget.

Udendørs venter en skøn vestvendt haveoase komplet aflukket for privatlivets fred. Den store terrasse inviterer til hyggelige grillmiddage under åben himmel eller afslapning i solen omgivet af sydlandsk stemning – alt sammen midt i det naturskønne område ved Åsen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret på en lukket vej tæt ved stier og grønne områder får man både ro og nem adgang til Køge centrum samt offentlige transportmuligheder. Et godt naboskab gør dette sted ideelt for familielivet.

Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Stue



Stue



Stue



Ejendommen



Altan

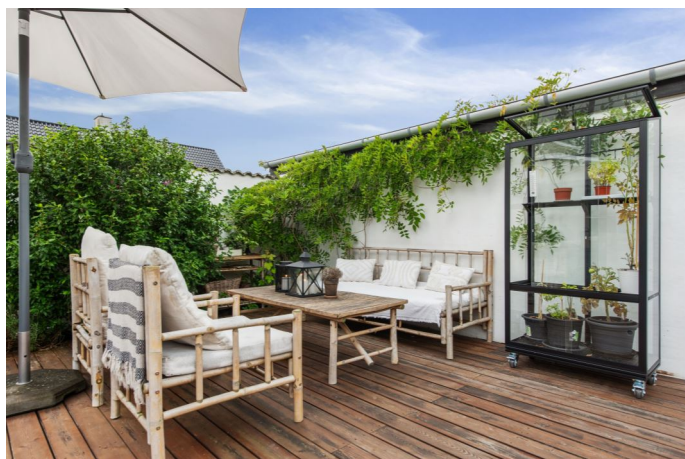


Ejendommen

Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Terrasse



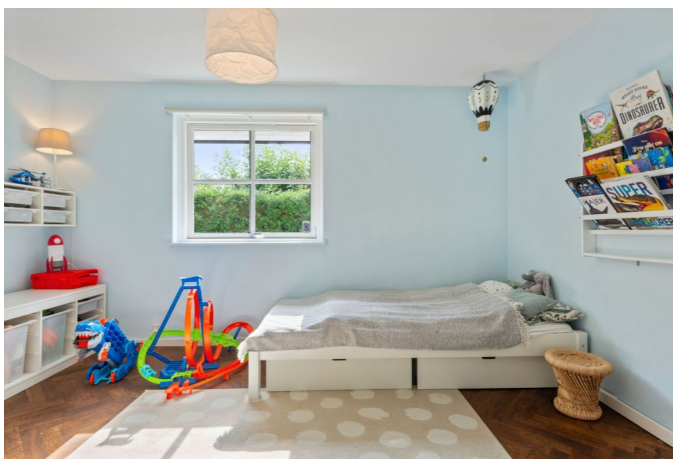
Gang



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Værelse



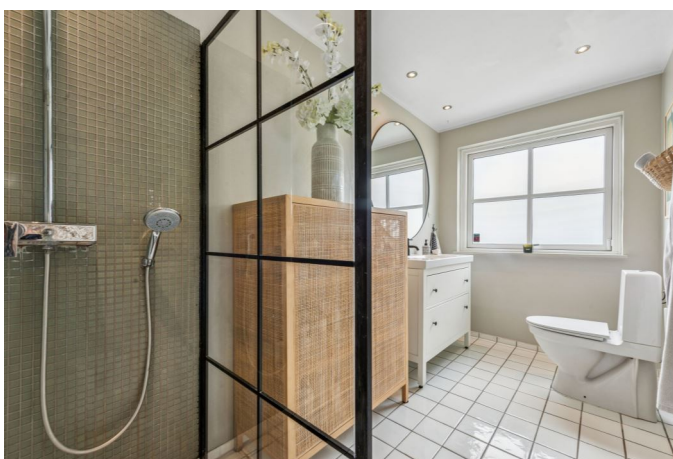
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

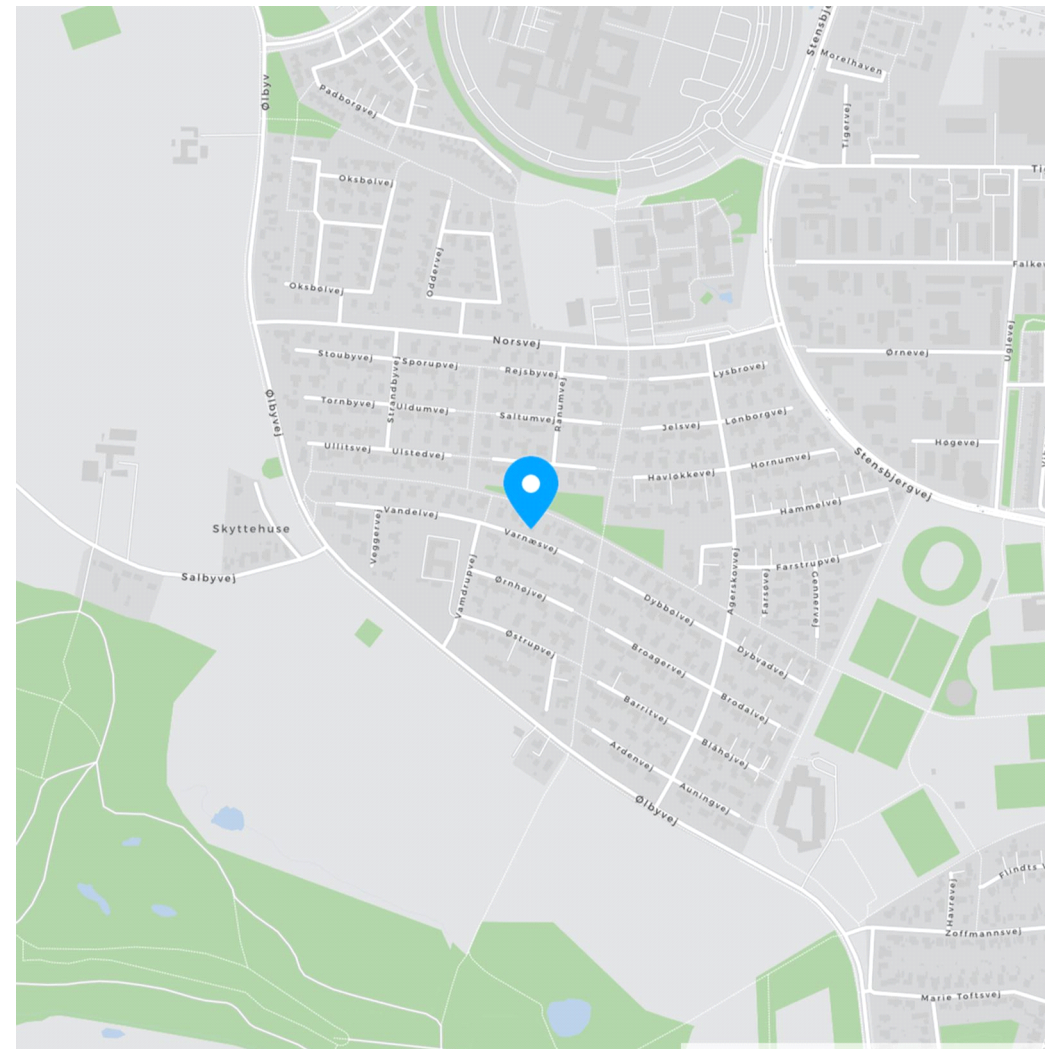
Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Kommune: Køge

Matr.nr.: 1 mo Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder

BFE-nr.: 5300971

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 883 m²

Boligareal i alt: 188 m²

Øvrige arealer:

Garage: 40 m²

Udhus: 11 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.12.1851 - Dok om fredning
Nr. 2 lyst d. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
Nr. 3 lyst d. 23.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Lokalplan nr. 5
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 3.817.000 kr.

Grundværdi: 2.518.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.053.600 kr.

Grundlag for grundskyld: 2.014.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 1.525,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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: 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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.573	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	10.676	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.869
Husforsikring	kr.	6.636	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.850.519
Skorstensfejning	kr.	1.471	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	206			
Ejerudgift i alt 1 år		39.606			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.673 md./ 440.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.443 md./ 353.321 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: 22.08.2025
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: Varnæsvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0481
Ejerudgift/md.: kr. 3.300

Dato: 26.08.2025

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 oplyste

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	3.897.145	4.104.587	4.065.083	DKK	2,89	243.954	28,50	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - De dietrich
Kogeplade - Witt
Tørretumbler - Bosch
Køleskab - Asko
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Bosch
Quooker

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.