



REAL

Barritvej 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	6.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.847	Grund m2	746
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0865**

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: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske familievilla, der byder på hele 162 kvadratmeter boligareal samt en høj kælder på 81 kvadratmeter med niveau-fri udgang. Bygget i 1971 og løbende renoveret, fremstår denne villa indflytningsklar og moderne med et væld af opdateringer, herunder køkken og badeværelser samt de fleste døre og vinduer.

Denne rummelige bolig tilbyder mulighed for op til fem værelser, hvilket gør den perfekt til den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller hobbyrum. Med en smart inddeling kan man nyde godt af både børne- og forældreafdeling samt tre badeværelser (de to i stueplan er renoveret m. bl.a. gulvvarme). Det åbne køkken/alrum er direkte forbundet med stuen, hvilket skaber et socialt samlingspunkt for familien.

I underetagen finder du både mulighed for hjemmebiograf og vinkælder – perfekte steder at slappe af efter en lang dag. Derudover er der bryggers, depotrum og værksted, som giver masser af praktisk opbevaringsplads. Udenfor kan du nyde de charmerende miljøer på flere terrasser, hvor du stort set altid kan finde enten sol eller skygge afhængigt af dine præferencer.

Ejendommen har også en dobbelt garage med elektriske porte for nem adgang. Beliggende fredeligt og højt i det attraktive Nørremarken er dette hjem ideelt placeret tæt på Åsen (skov), Køge Torv samt det nye Supersygehus. Asgårdskolen ligger ligeledes indenfor kort afstand sammen med Køge Station for pendlere. Med let adgang til motorvejen kombinerer denne villa rolig boligkomfort med bekvem transportmuligheder.

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: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025



Adresse: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025



Adresse: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

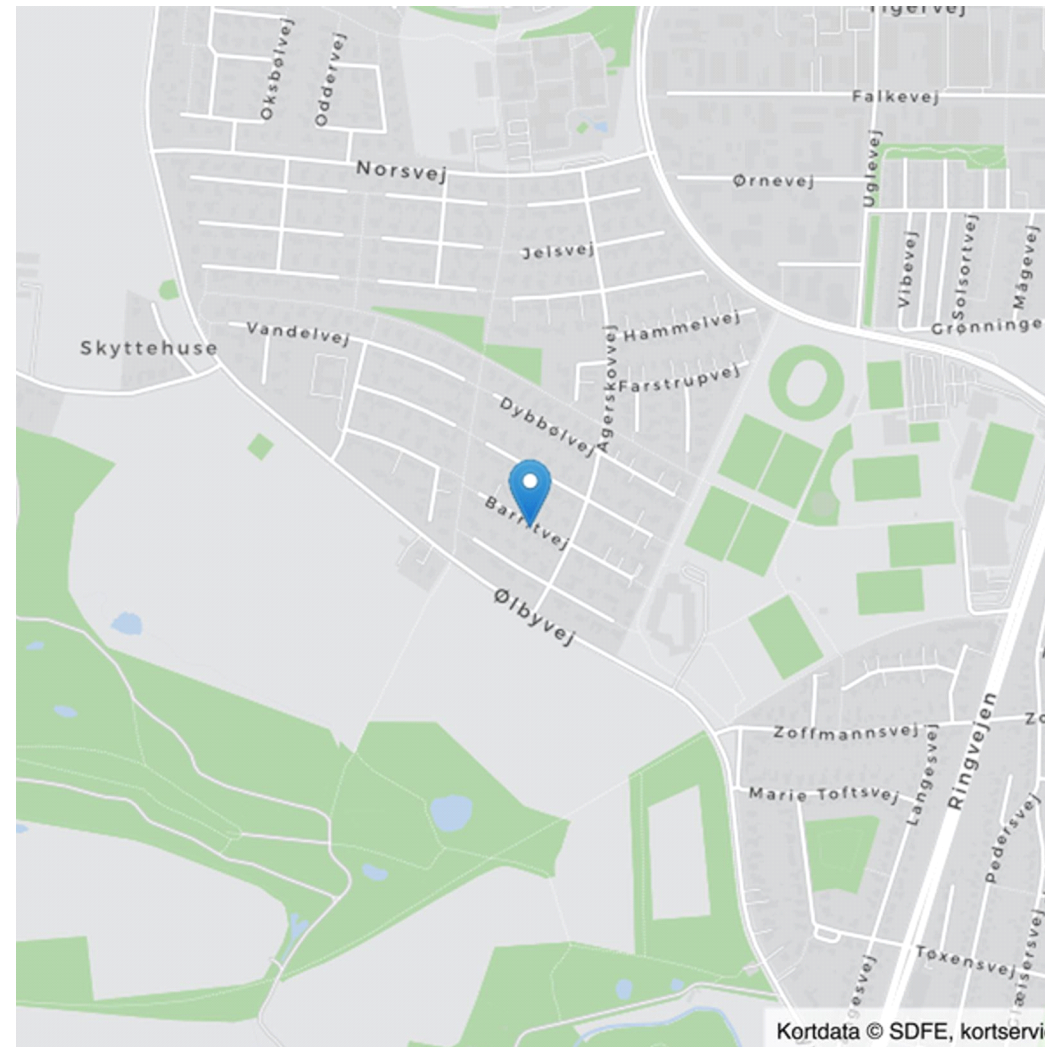
Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 hh Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300861
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør: 746 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 162 m²
Kælderareal: 81 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 32 m²
- heraf Garage 32 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
Nr. 2 lyst d. 04.03.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Lokalplan nr. 5
Kommuneplan - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Grundejerforening: Ja

Navn: Nørremarkens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.958.000 kr.
Grundværdi: 2.994.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.966.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.395.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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.: 29.400 Forbrug: 2.600,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.229	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	12.695	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.256
Husforsikring	kr.	7.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.547.106
Skorstensfejning	kr.	423	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.	180			
Ejerudgift i alt 1 år		46.160			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.610 md./ 427.316 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.545 md./ 342.535 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: 25.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Barritvej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-0865
Ejerudgift/md.: kr. 3.847

Dato: 25.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.714.473	1.700.968	1.701.613	DKK	-0,06	19.876	20,75	2,92			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	1.990.000	2.051.921	2.009.859	DKK	2,27	67.660	29,50	3,19			Nej	

Tilbehør:
Ovn -Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - bosch
Tørretumbler

El-lader

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.