

REAL



Parkvej 45, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.678	Grund m ²	744
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1499**

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: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



CAPS

Velkommen til denne fine villa, der emmer af original 70'er charme og byder på en fantastisk mulighed for at skabe dit drømmehjem. Beliggende i det attraktive Køge C, tilbyder denne ejendom en ideel kombination af klassisk stil og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 115 kvadratmeter, bygget i 1966 og kun haft én ejer, er dette hjem fyldt med historie og potentiale.

Indenfor mødes du af en god indretning, der starter med en rummelig entré. Herfra træder du ind i den store stue, som har direkte udgang til haven. Stuen er præget af originale detaljer fra byggeåret, hvilket giver rummet en helt særlig atmosfære. Det originale snedkerkøkken er både funktionelt og charmerende med sin spiseplads, hvor familien kan samles om dagens måltider. Der er desuden mulighed for at åbne op mellem køkkenet og stuen for at skabe et mere åbent plan.

##

Værelsesgangen fører dig til tre gode værelser; to af dem er lagt sammen nu men kan nemt opdeles igen efter behov. Badeværelset fremstår i retro blå klinker – endnu et vidnesbyrd om husets oprindelige stil. Et praktisk bryggers fuldender boligens gode planløsning.

Udenfor venter en nem have med græsareal og fliser samt en overdækket terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener eller afslapning året rundt. Ejendommen inkluderer også en garage til bilen eller ekstra opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: tæt på Køge Torv, indkøbsmuligheder, skoler samt hurtig adgang til motorvej og togforbindelser gør hverdagen let som en leg. Samtidig ligger naturen lige ved hånden ved Åsen – ideelt for dem der elsker friluftsliv.

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: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



Ejendommen



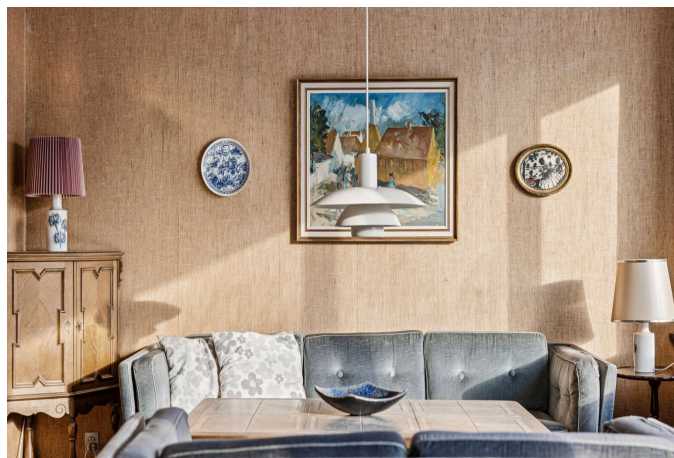
Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



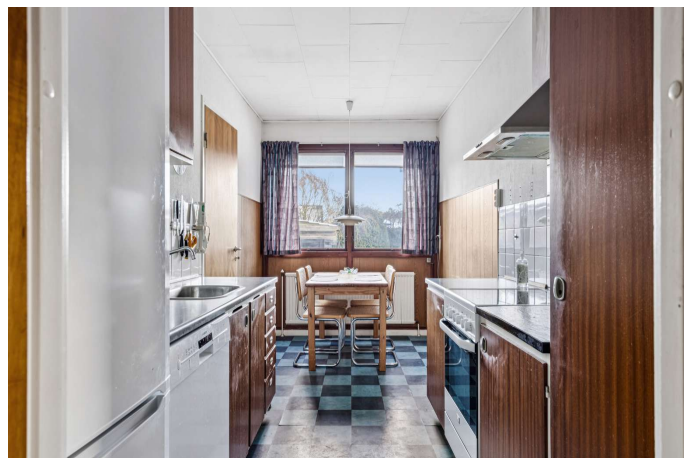
Spisestue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

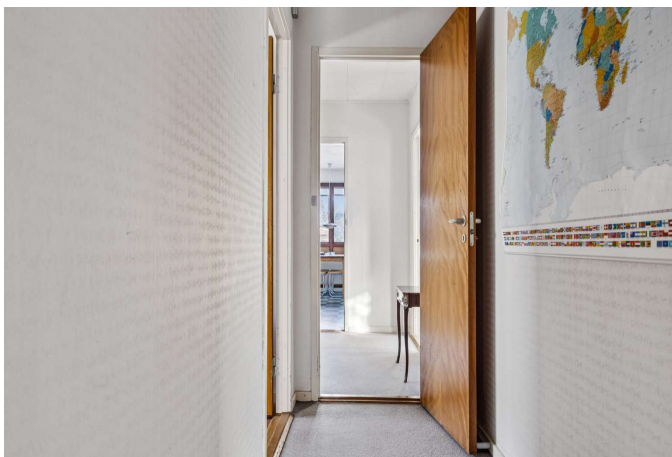
Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



Køkken



Gang



Gang



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



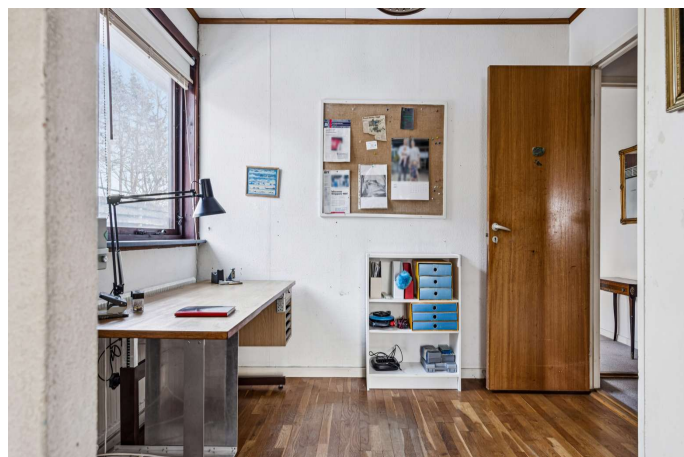
Værelse



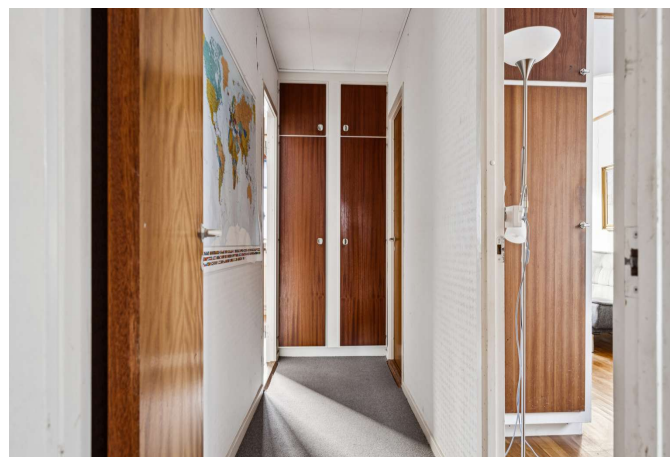
Værelse



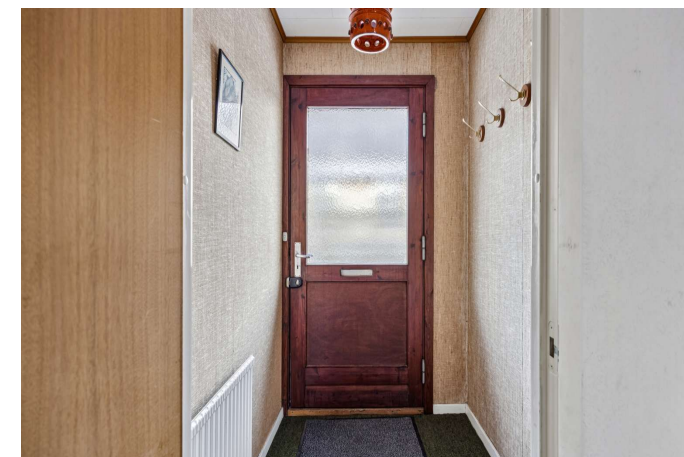
Værelse



Værelse



Gang



Gang

Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



Gang



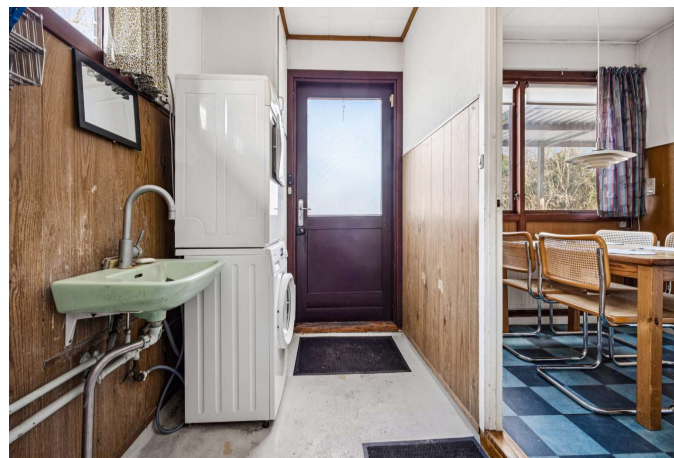
Badeværelse



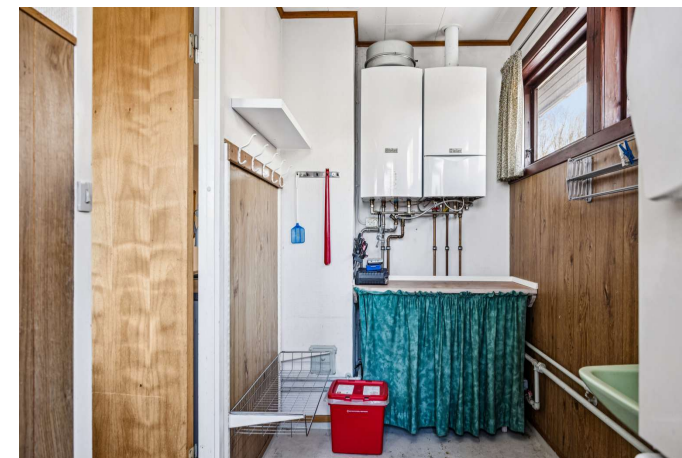
Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Bryggers

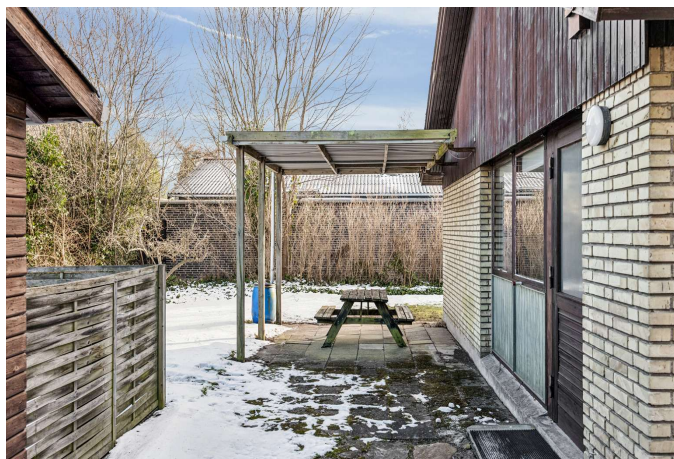
Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



Garage



Ejendommen

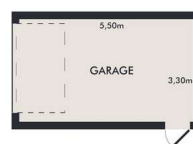


Ejendommen

Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

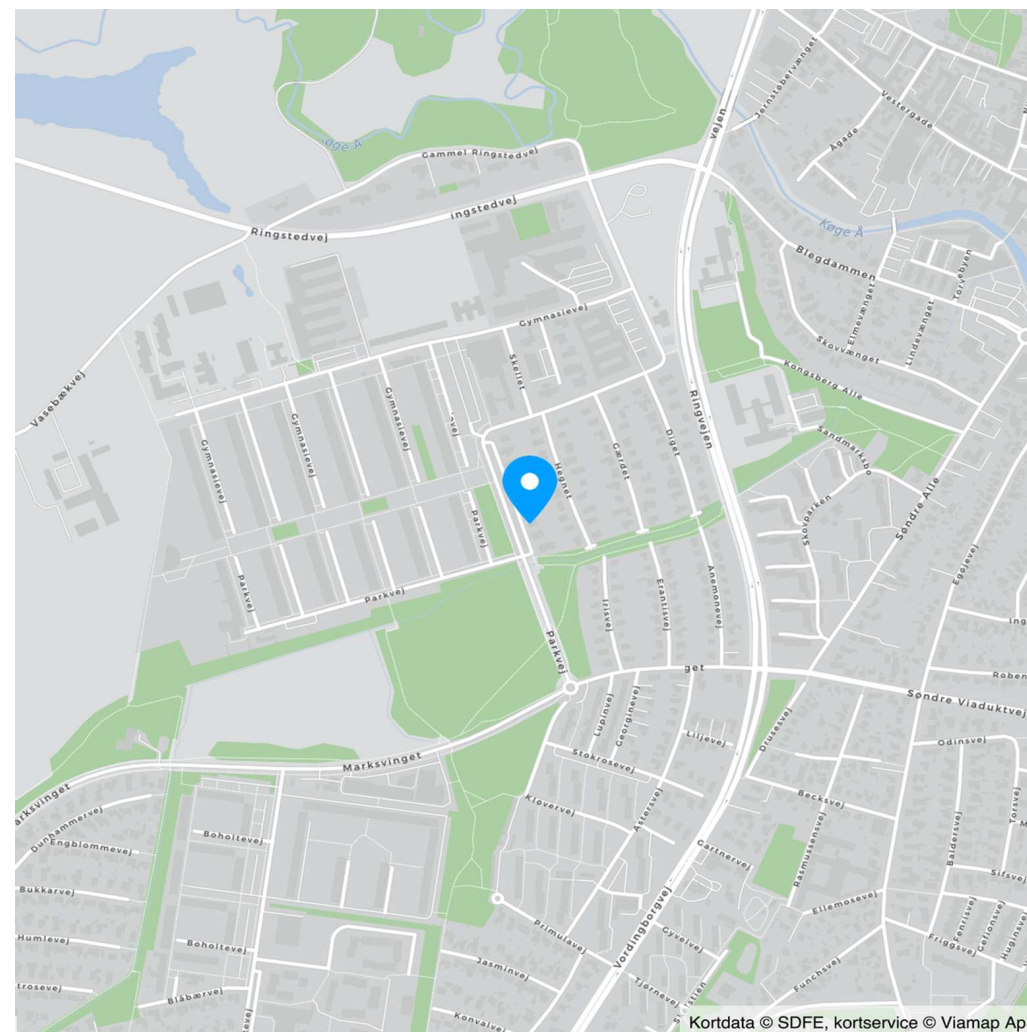
Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 6bq Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5301836
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1966

Arealer*

Grundareal: 744 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.190.000
Grundværdi: 2.893.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.552.000
Grundlag for grundskyld: 2.314.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.09.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan 3B31 - Parkvejs-kvarteret og de 40 huse

Tilbehør:

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

, Komfur (Voss), Emhætte (Medion), Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Whirlpool, Ovenstående hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Uanset at der i policen er anført en selvrisiko på 5.000 kr. ved skybrudsskader er der for denne police en selvrisiko gældende på 0 kr. (indeks 2019) for skybrudsskader.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 1.740 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse

kr. 13.015
kr. 12.266
kr. 6.678
kr. 175

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 3.495.000
kr. 22.850
kr. 7.646
kr. 3.525.496

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 32.135

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.067 md. / 180.809 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Parkvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1499
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 11.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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.