

REAL



Søbladvej 1, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	4.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.982	Grund m2	566
Byggear	1995	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0908**

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: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der er det ideelle hjem for den moderne familie. Med et boligareal på 159 kvadratmeter, bygget i 1995, tilbyder denne ejendom en rummelig og velindrettet boligoplevelse. Villaen byder på en god og familievenlig indretning med et skønt køkken-alrum, der har en praktisk køkkenø samt rigelig skabsplads. Her kan familien samles om madlavningen samtidig med at nyde den betagende udsigt fra de store vinduer. De flotte gulve i stueplan tilføjer en ekstra dimension af elegance til hjemmet.

Stueplanet rummer tre værelser, hvilket giver mulighed for både soveværelser og kontorplads alt efter behov. Hvis ønsket er et større køkken-alrum, kan man nemt åbne op til det ene værelse. Det pæne badeværelse og bryggerset fuldender stueplanet sammen med behagelig gulvvarme, der sikrer komfort året rundt.

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: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026

På første sal finder du en hyggelig stue samt et ekstra værelse og endnu et rum, som let kan omdannes til to yderligere værelser hvis familien vokser eller behovene ændrer sig. Der er også mulighed for at etablere et badeværelse i det ene værelse – se alternativ planløsning for inspiration. Fra første sal får du desuden en flot udsigt over de naturskønne Hastrup søer.

Ejendommen fremstår i god stand takket være nuværende sælgeres omhyggelige pleje og vedligeholdelse – her kan I flytte direkte ind uden bekymringer! Den flotte have er nem at holde med nyere belægning rundt om huset samt flere terrasser hvor solen kan nydes dagen lang. En stor carport med skur giver masser af plads til bilparkering og opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret i det populære Hastrup-område i Køge som er kendt for sit gode lokalsamfund ideelt for børnefamilier. Herfra har I nem adgang til naturen omkring Hastrup søerne samt grønne områder lige udenfor døren. Samtidig ligger Køge centrum blot få minutter væk via gode stisystemer som også fører jer sikkert til skole og indkøbsmuligheder.

Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026



Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026



Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

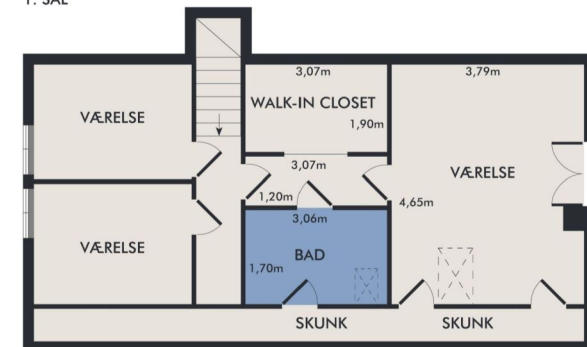
Dato: 14.01.2026

REAL



REAL

ALTERNATIV PLANTEGNING
1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

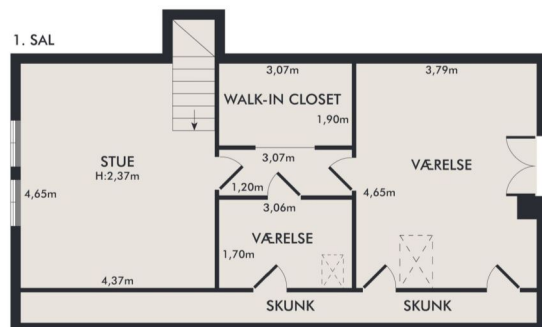
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 cd Klemmenstrup By, Herfølge
BFE-nr.:	2593745
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1995

Arealer*

Grundareal:	566 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	66 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²

* 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. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 4-08
Nr. 2 lyst d. 17.10.1985 - Lokalplan nr. 4-08.1
Nr. 3 lyst d. 05.05.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 4 lyst d. 03.08.1987 - Lokalplan nr. 4-08.9

Planer

Lokaplan nr. 4-08 og 4-08.9
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.011.000 kr.
Grundværdi:	1.963.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.208.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.570.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Siemens, Kogeplade - Siemens, Emhætte - Siemens, Køle/fryseskab - Siemens, Opvaskemaskine - Siemens

Ellader til bilen medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 1.210,90 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.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.365	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	4.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	4.233.997
Grundejerforening	kr.	1.700	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, anslået	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		35.781			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.495 md./ 269.935 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.284 md./ 219.406 år v/24,90%
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: 13.01.2026
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: 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: Søbladvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0908
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 14.01.2026

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:

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/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.916.571	1.923.210	1.926.775	DKK	2,42	123.804	17,25	6,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening 'På Højene'

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.