

Søbladvej 2, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**177**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.218**	Grund m^2	**482**
Byggeår/ombygget	**1988/1996**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **150-2117**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026



Velkommen til en indflytningsklar og løbende renoveret familievilla på hele 177 velindrettede kvadratmeter, hvor hverdagen får særdeles gode rammer. Villaen er opført i 1988 og fremstår i flot, velholdt stand med en gennemtænkt planløsning, der tilgodeser både familieliv, samvær og behovet for private rum. Her får I et hjem med en dejlig, lys atmosfære og en placering, hvor himlen, haven og den åbne udsigt bliver en naturlig del af boligens kvaliteter.

Stueplan byder på en indbydende entré, et værelse og et nyere badeværelse samt et praktisk bryggers med god plads til hverdagens funktioner. Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. De brede vinduespartier mod haven giver et skønt lysindfald og skaber en fin kontakt mellem inde- og udeliv. Her er plads til både langbord, lektielæsning og hyggelige middage, mens stuen i forlængelse indbyder til afslapning og nærvær.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026

Fra opholdsmiljøet er der direkte udgang til den store terrasse, som bliver en oplagt ramme om sommerens måltider, afslappede kaffepauser og hyggelige aftener under åben himmel. Den høje beliggenhed giver en særlig fornemmelse af luft og udsyn, og haven fremstår som et grønt, ugeneret frirum for både børn og voksne. Den flotte forhave, den gode indkørsel og de velholdte udearealer giver samtidig ejendommen et særdeles indbydende førstehåndsindtryk.

På førstesalen fortsætter de gode rammer med tre regulære og anvendelige værelser, der let kan indrettes som børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteafdeling efter familiens behov. Et repos med fin plads giver et naturligt fællesareal på etagen, og også her findes et nyere badeværelse. Indretningen gør villaen ideel for den moderne familie, der ønsker separate afdelinger, men stadig vil have et hjem, hvor alle kan samles i de store, lyse opholdsrum.

Til ejendommen hører desuden en stor garage samt et isoleret skur, der giver gode muligheder for opbevaring, værksted, hobbyliv eller plads til familiens mange ting. Beliggenheden i Hastrup i Køge er et stort aktiv: Her bor I på lukkede veje med stisystemer, godt naboskab og kort afstand til de naturskønne omgivelser ved Hastrup Søerne. Hastrup er en overset perle i Køge med stærk udvikling, rolig atmosfære og let adgang til byens mange tilbud. Kort sagt et drømmehus for familien, som ønsker god plads, flot stand, natur tæt på og en hverdag, der er lige til at flytte ind i.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026



Spisestue



Spisestue



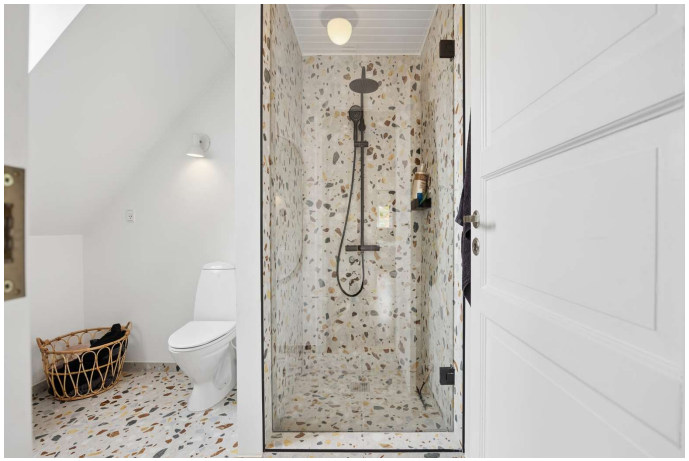
Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

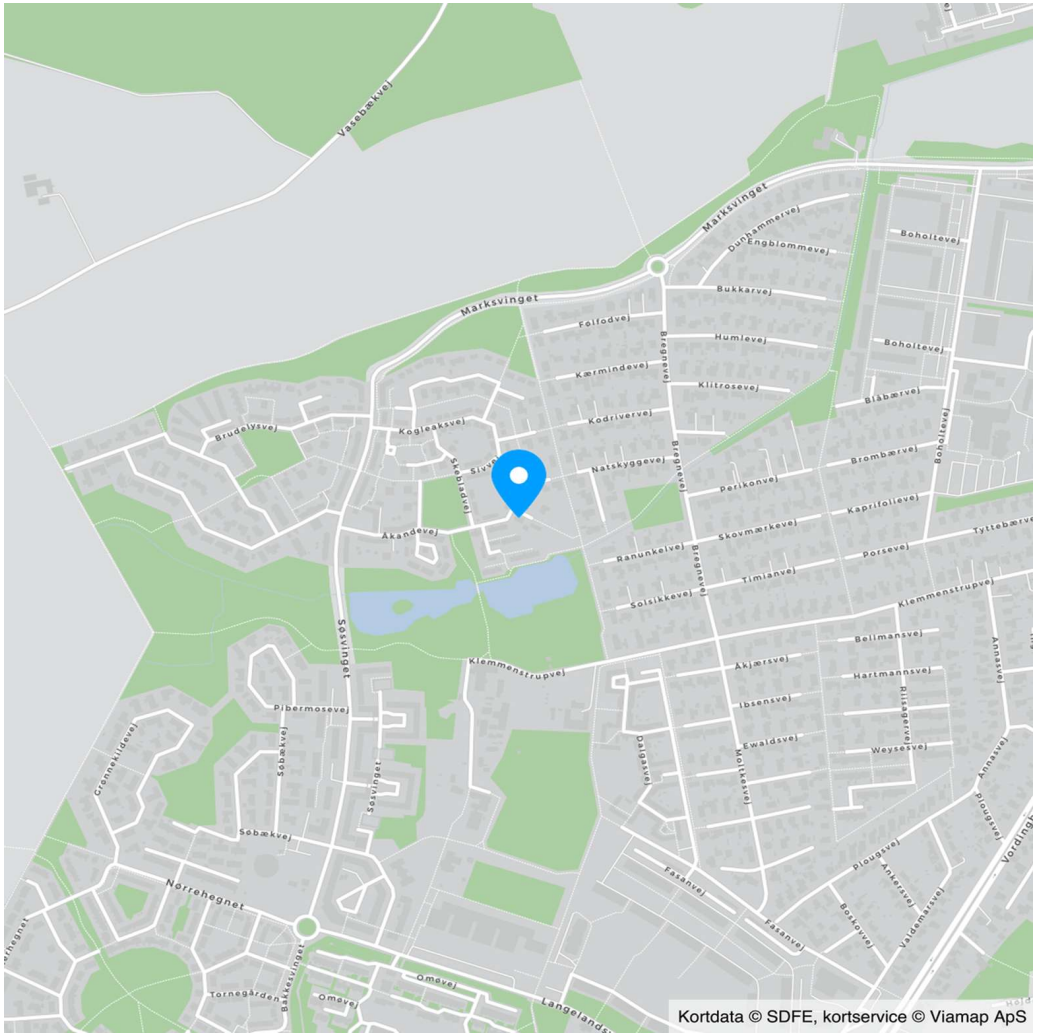
Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1ca Klemmenstrup By, Herfølge
BFE-nr.:	2593742
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1988/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.347.000
Grundværdi:	1.936.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.477.600
Grundlag for grundskyld:	1.548.800

Arealer**

Grundareal:	482 m^2
Boligareal i alt:	177 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m^2

** 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.

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Tørretumbler (Miele), Vaskemaskine (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Fryser (Beto), Køleskab (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.08.1983 - Lokalplan nr. 4-08
- Nr. 2: 17.10.1985 - Lokalplan nr. 4-08.1, Vedr 1A
- Nr. 3: 05.05.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1A Køge Byråds samtykke nødvendig ved salg og pantsætning.

Planer
18. Lokalplan 4-08
18a. Lokalplan 4-08.9
18b. Kommuneplan 4B10 - Søsvinget Nord

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.393 Forbrug: 1.214 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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 stød"

Energimærkning: Energimærke B

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 drikkevandsintresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2117
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.736
Grundskyld	kr.	8.209
Rottebekæmpelse	kr.	163
Grundejerforening	kr.	1.700
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	5.808
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.612

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.039
I alt	kr.	5.539.889

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.434 md. / 305.208 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søbladvej 2, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.495.000	Sagsnr.: 150-2117 Ejerudgift/md.: kr. 3.218	Dato: 01.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 2.513.535 Nr. 5: hovedstol kr. 350.000 Nr. 6: hovedstol kr. 880.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening 'På Højene'
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.