

REAL



## Ardenvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>148</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.227</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>948</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1638**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



### Stor familievilla med rummelighed og attraktiv beliggenhed i Nørremarken

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en unik kombination af rummelighed, moderne opdateringer og en eftertragtet beliggenhed i det populære Nørremarken. Med et boligareal på 148 kvadratmeter og et samlet etagemeterareal på hele 296, er der rigeligt med plads til at skabe dit drømmehjem. Villaen blev oprindeligt bygget i 1970, men har siden gennemgået flere opdateringer, herunder nyt tag fra 2001 samt døre og vinduer fra omkring 2013.

Indendørs mødes du af en lys og indbydende atmosfære. Stueplan byder på en stor dagligstue med smuk udsigt til haven, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduespartier. Herfra er der direkte adgang til spisestuen, som åbner op mod terrassen – perfekt til hyggelige middage under åben himmel. Det funktionelle spisekøkken kan nemt omdannes til et åbent køkken/alrum for dem, der ønsker endnu mere sammenhæng mellem madlavning og samvær.

Huset rummer også to (nem mulighed for 3) gode værelser samt et badeværelse og gæstetoilet i stueplan. Underetagen er lige så imponerende med sit store multirum – ideelt som legerum eller hjemmebiograf – to disponible rum samt endnu et badeværelse. Derudover finder du værksted og bryggers hernede.

Udendørs venter næsten 1000 kvadratmeter grund med forskellige terrassemiljøer fordelt over flere niveauer i den sydvestvendte have. Den dobbelte garage på 35 kvm sikrer god plads til biler eller hobbyprojekter, mens den attraktive beliggenhed tæt ved skole, indkøbsmuligheder, stationen samt Køge Torv og Åsen, gør hverdagen let som en leg.

#### 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: Cille Stenberg

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

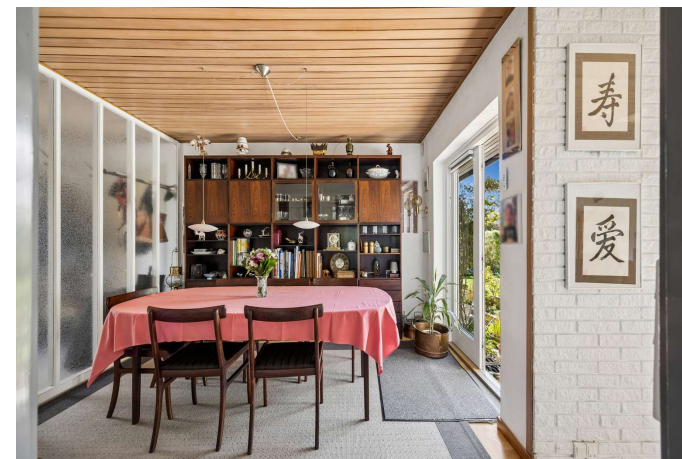
Dato: 11.05.2026



Ejendommen



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



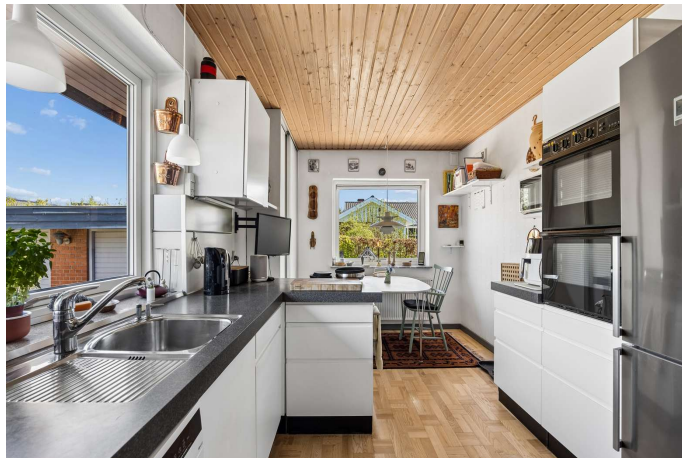
Terrasse



Have



Køkken



Køkken



Køkken



Ejendommen

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



Værelse



Værelse



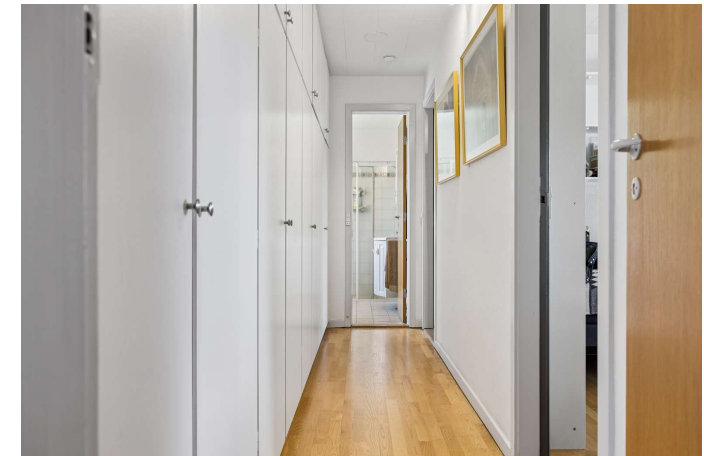
Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



Badeværelse



Gang



Ejendommen



Ejendommen



Værelse

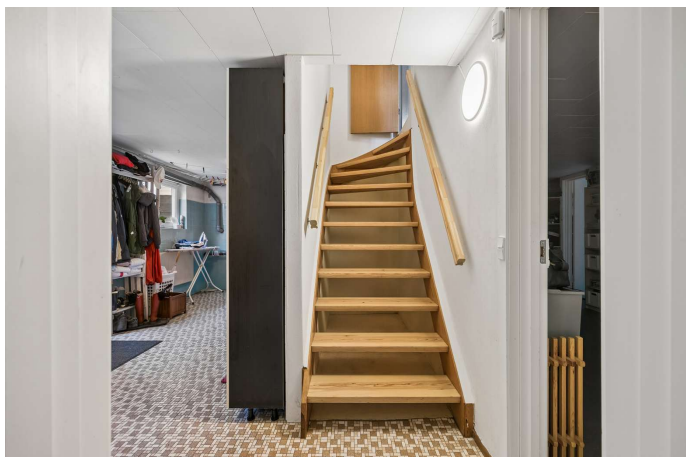


Værelse

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



Trappe



Værelse



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Disponibelt rum

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



Disponibelt rum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 1gy Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder  
BFE-nr.: 5300850  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.717.000  
Grundværdi: 3.364.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.573.600  
Grundlag for grundskyld: 2.691.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 948 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 148 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 148 m<sup>2</sup>  
Garage: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5 19\_AD\_457  
- Nr. 2: 13.05.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Lokalplan 5  
18a. Kommuneplan 2B09

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Tørretumbler (Miele), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Robotlæneklipper (Worx)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg - Ida Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **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.

##### **Skovbyggelinje**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

##### **Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.600 Forbrug: 4.060 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.325	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	14.263	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	203	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	100	I alt	kr.	6.040.917
Renovation, anslået	kr.	4.997			
Husforsikning	kr.	7.840			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.729			

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.403 md. / 316.838 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Ardenvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1638  
Ejerudgift/md.: kr. 4.227

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.756.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 949.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Nørremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 væksten 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.