



REAL

Baldersvej 24, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.943	Grund m2	700
Byggeår/ombygget	1962/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0534**

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: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025



Beskrivelse:

Nu har vi glæden af at udbyde en dejlig villa i Køge, som er helt perfekt til børnefamilien – også den med mange eller sammenbragte børn. Her får I nemlig hele seks værelser plus et stort køkken-alrum og en skøn have med sydvendt terrasse. Den lokale skole bliver I næsten nabo til, mens der er gåafstand til indkøb og Køges hyggelige centrum.

Beliggenheden for denne villa giver familielivet de bedste rammer. I kommer til at bo på en vej med et godt naboskab, årlig vejfest og masser af legekammerater. I lokalområdet er der flere legepladser, grønne stisystemer og boldbaner, og så er der hverken langt til strand eller skov. Søndre Skole ligger to gader væk, og i området er der også daginstitution, flere dagligvarebutikker og bageri til weekendens morgenbrød. Kunne I tænke jer en dag med shopping, biograf eller cafébesøg, så kan I gå eller cykle ind til Køges historiske midtby. Her ligger også Køge Station, hvorfra toget går direkte til København H på kun 27 minutter, mens der i bil er en halv times kørsel til Roskilde og Storkøbenhavn.

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: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025

Selve villaen er bygget i 1962 og har gode udendørs faciliteter. Bilen kan parkeres i indkørslen, og i skur og udhus kan I stille haveredskaberne eller indrette værksted. Haven er lukket af for nysgerrige blikke, så her er privatliv til solbadning og leg på græsplænen, og så får I en stor og sydvendt terrasse, der er delvist overdækket.

Indenfor venter hele 200 kvadratmeter fordelt over to etager med mange indretningsmuligheder. På førstesalen ligger to værelser, et walk-in og et flisebadeværelse med separat brus. I stueplan er der entré, bryggers, badeværelse, gæstetoilet, køkken-alrum, stue og fire værelser. I får altså i alt seks værelser at gøre godt med, så her er plads til den store børneflokk, gæsteværelse, hjemmekontor, krearum – eller noget helt femte. Køkken-alrummet er en fornøjelse for alle, der elsker at lave mad, for her er der alt i hårde hvidevarer plus masser af bord og skabsplads. Ved spisebordet kan I samles om madlavning og lektielæsning, og så giver terrassedøren lys og luft på lune dage. Flotte, ensartede gulve binder boligen sammen, og alt fremstår velholdt og indbydende.

Velkommen til.

Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025



Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025



Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

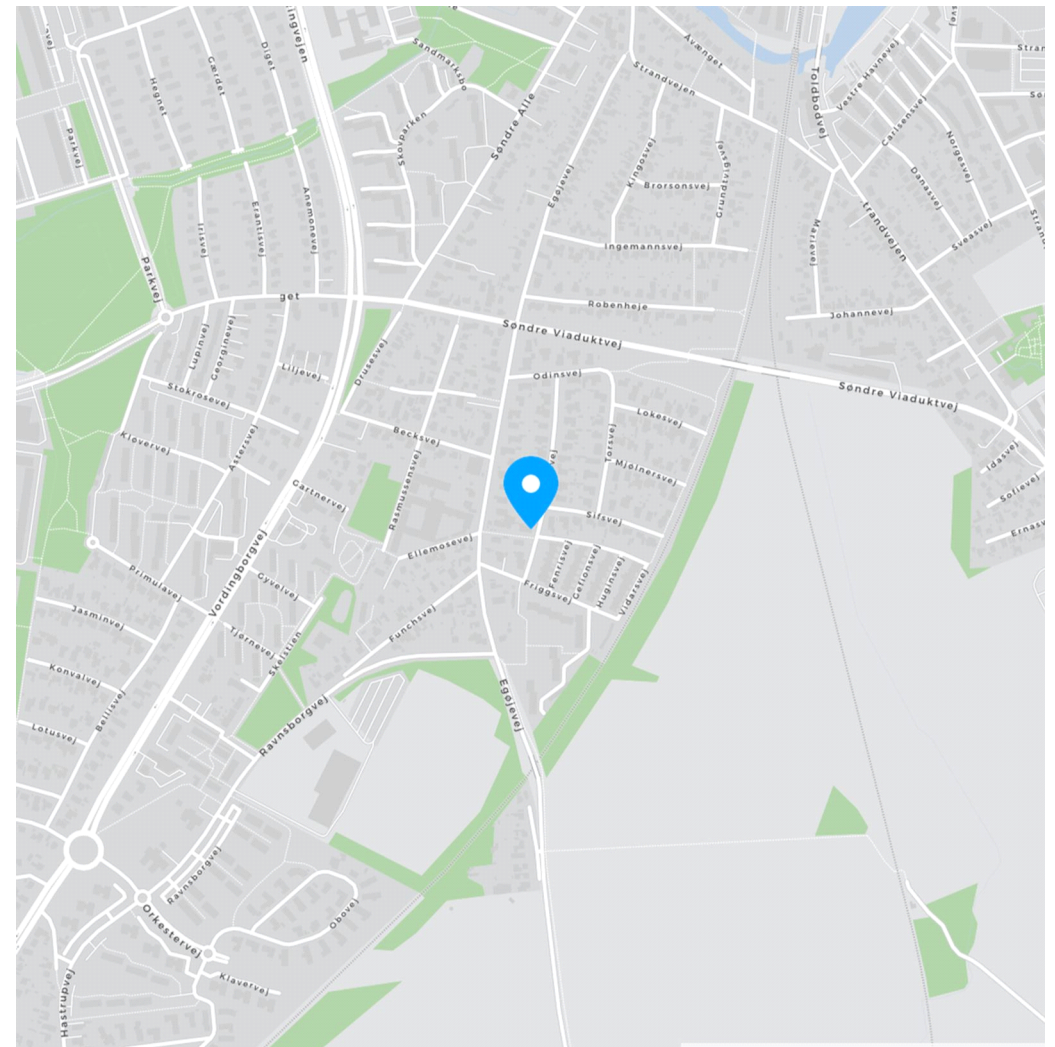
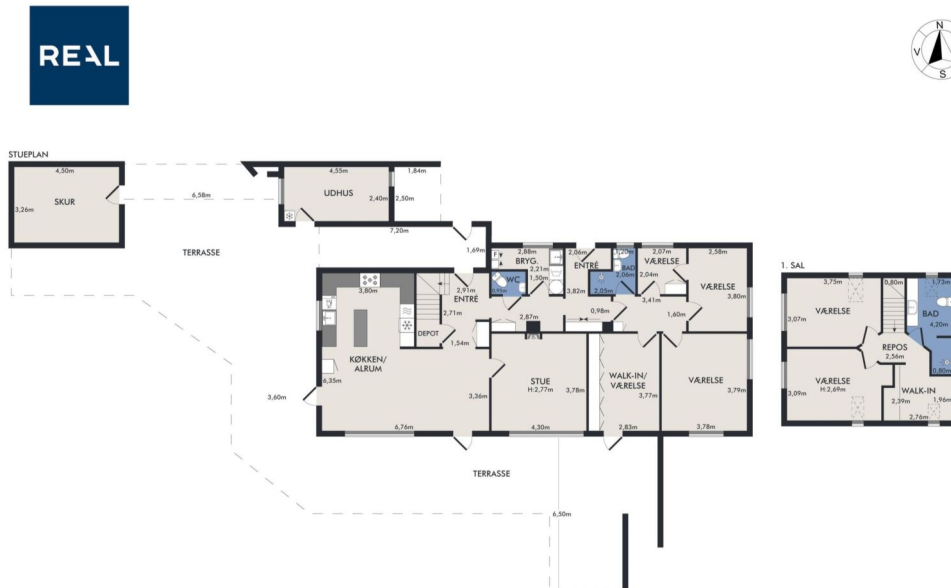
Dato: 02.11.2025



Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025





Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	28 æ Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302341
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1962/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.226.000 kr.
Grundværdi:	3.401.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.180.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.720.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	21 m ²
Udhus:	18 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. 17.10.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Fisher & Paykel, Kogeplade mrk. Voss/Electrolux, emhætte mrk. Electrolux, Køleskab mrk. AEG, Fryser mrk.
AEG/Electrolux, Opvaskemaskine mrk. AEG, Vaskemaskine mrk. AEG, Tørretumbler mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.544,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsopstillingens 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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025



Adresse: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	14.420	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Husforsikring	kr.	5.732	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.045.118
Skorstensfejning	kr.	614	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.	179			
Ejerudgift i alt 1 år		47.311			

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 31.646 md./ 379.750 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.671 md./ 308.057 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: 31.10.2025
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: 1/2 - 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: Baldersvej 24, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-0534
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 02.11.2025

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 oplyst.

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	2.059.000	2.169.650	2.123.378	DKK	3,19	80.598	15,50	7,48			Nej	
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	96.827	96.131	96.934	DKK	-0,22	43.289	2,50	5,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.