

REAL



Enevej 7, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	4.850.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.972	Grund m ²	759
Byggeår	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1219**

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: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026



Indflytnings klar familie venlig villa, beliggende i Køge Nord

Velkommen til Enevej 7 – en stilren og løbende istandsat villa fra 1961, hvor moderne komfort og klassisk kvalitet mødes i smuk harmoni. Beliggende i det attraktive Køge Nord får du her en bolig, der byder på både god plads, gennemtænkte løsninger og en rolig beliggenhed tæt på hverdagens behov.

Boligen fremstår indflytningsklar og er gennemgående opdateret med blandt andet betonlignende gulv og behagelig gulvvarme stort set over alt, hvilket skaber et ensartet og moderne udtryk. Det naturlige lys strømmer ind gennem de store vinduespartier, og i stueområdet får du en særlig rumfornemmelse takket være loft til kip, som giver luft og arkitektonisk karakter til boligens hjerterum.

Planløsningen er optimal for familielivet og indeholder fire gode værelser. Det rummelige soveværelse har eget badeværelse og toilet, som skaber en privat vokse-afdeling, mens boligens andet badeværelse giver god plads til resten af husstanden eller gæster.

Køkken, køkken alrum og opholdsstue er smukt forbundet i ét stort og lyst rum, hvor samvær og funktionalitet går hånd i hånd. Herfra er der direkte udgang til en stor syd-vestvendt træterrasse – et skønt ude område, hvor solen kan nydes det meste af dagen, og som giver perfekte rammer for både afslapning og sociale stunder.

Haven er nem og overskuelig, med plads til både leg og grønne drømme. Beliggenheden på Enevej er ideel for både børnefamilier og pendlere. Du bor fredeligt og trygt, men stadig tæt på skole, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder i Køge Nord. Der er nem adgang til motorvejsnettet samt Køge Nord Station, hvilket gør det let og hurtigt at komme til både København og resten af Sjælland.

Enevej 7 er kort sagt en bolig, der skiller sig positivt ud – med moderne komfort, god plads, flotte detaljer og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

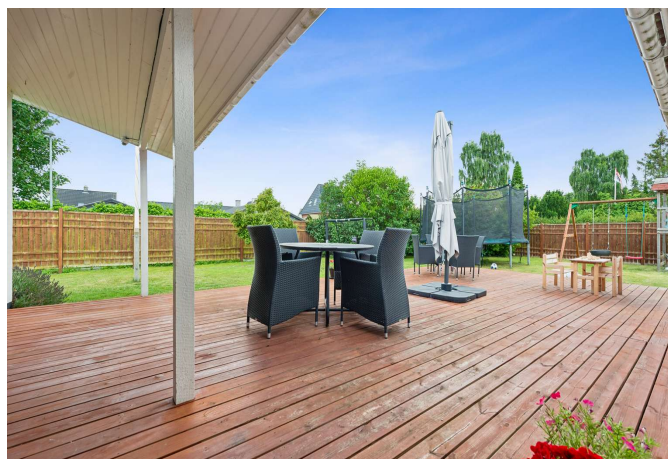
Dato: 22.02.2026



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

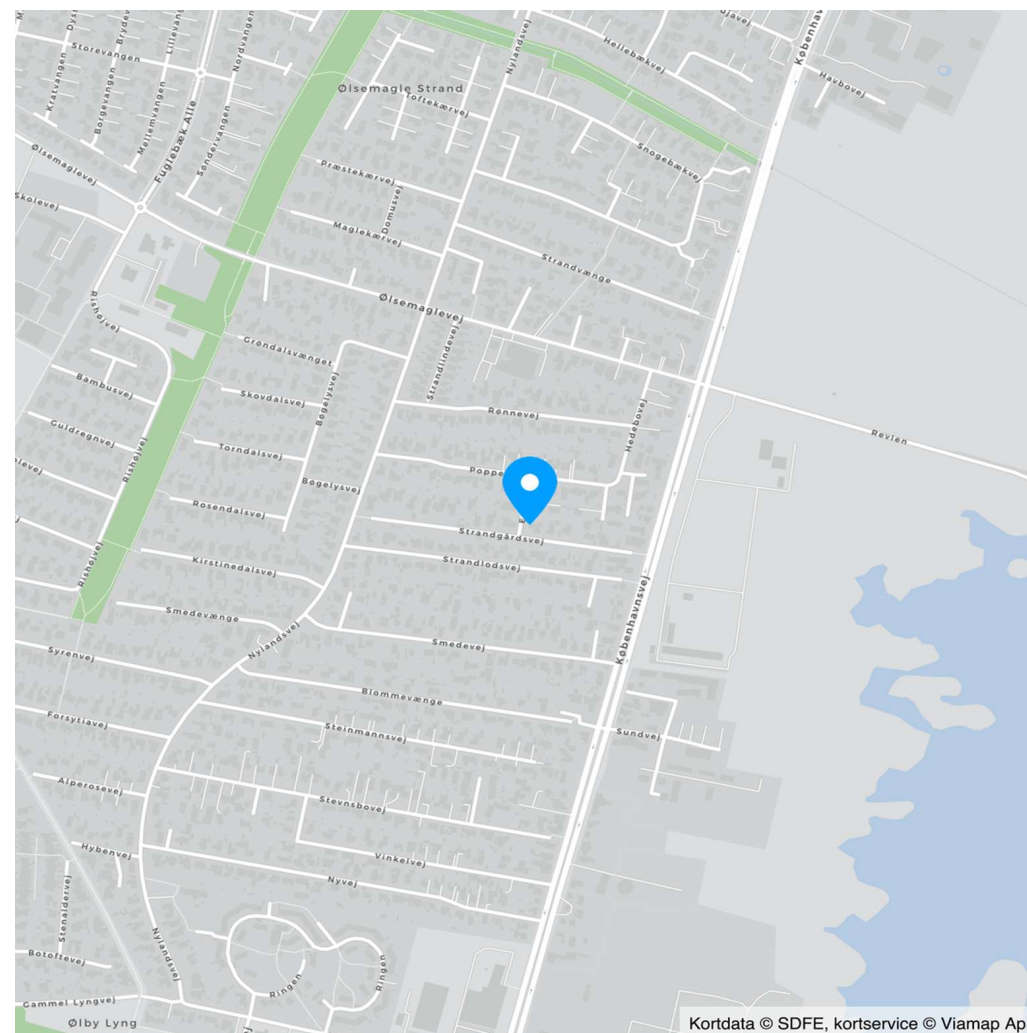
Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 21al Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2219784
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.880.000
Grundværdi: 2.471.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.104.000
Grundlag for grundskyld: 1.976.800

Arealer**

Grundareal: 759 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

22. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.200 Forbrug: 1.649 m³
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er medtaget kr. 1.100,- i form af 469 kWh elvarme.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 15.830
kr. 10.477
kr. 4.997
kr. 210
kr. 16.151

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Flyttegebyr - Vandværk
I alt

kr. 4.850.000
kr. 30.950
kr. 10.934
kr. 500
kr. 4.892.384

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. 47.665

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.711 md. / 308.529 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.871 md. / 250.451 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 **Forbehold:** Ingen forbehold.

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: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 150-1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.972

Dato: 22.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Spildevandsplaner

Køber er gjort særligt opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er den nuværende kloaktype for området fælleskloakeret, men der er planlagt ændringer til separatkloakeret. Køber afholder samtlige omkostninger hertil.

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.