



REAL

Enevej 7, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	4.850.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.972	Grund m2	759
Byggear	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1219**

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: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 voksenaldeling, 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 sydvestvendt træterrasse – et skønt ude område, hvor solen kan nydes det meste af dagen, og som giver perfekte rammer for både afslapning og sociale stunder.

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: 29.01.2026

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.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026





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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	21 al Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219784
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1961

Arealer*

Grundareal:	759 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Kogeplade, emhætte, Køleskab, Fryser, opvaskemaskine mærker ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.200 Forbrug: 1.649,10 m³
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 gult hus, rødt hus eller sort 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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.830	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.850.000
Grundskyld	kr.	10.477	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.527
Husforsikring	kr.	16.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Renovation	kr.	4.997	Flyttegebyr - Vandværk	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	210	I alt	kr.	4.890.977

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.

Ejerudgift i alt 1 år

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 26.040 md./ 312.480 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.167 md./ 254.001 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: 27.01.2026
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: Enevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.850.000

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

Dato: 29.01.2026

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.561.438	2.561.438	2.615.631	DKK	5	187.827	28,50	5,49			Nej	
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	828.000	828.000	846.161	DKK	5	45.745	28,50	5,26			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.