



REAL

Vestergade 33, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	213
Kontantpris	6.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.912		
Byggeår	1827	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0785**

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: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette enestående fredet byhus beliggende midt i det historiske centrum af Køge. Med et boligareal på hele 213 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne ejendom en sjælden kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Byhuset, der er opført i 1827, fremstår med sine originale detaljer som stuklofter, rosetter og smukke fyrtræsplankegulve, hvilket giver en autentisk atmosfære, man sjældent finder i dag.

Når du træder ind i huset, bliver du straks mødt af den herskabelige spisestue, med højt til loftet, der indbyder til store sammenkomster og familiemiddage. Dernæst bliver man straks draget af trang til at gå på opdagelse i det storslåede hjem. I forbindelse med spisestuen ligger et ældre med klassisk køkken, der både er funktionelt og charmerende på selv samme tid. Her er masser af skabsplads og moderne hvidevarer, som gør madlavningen til en fornøjelse. Fra køkkenet har du adgang til bryggers/gæstetoilet, og videre ud i den skønne gårdhave der omfavner i hårdtræ, med udsigt til store grønne træer, på den nærliggende Klosterkirkegaard. En-suite med spisestuen, ligger endnu et hjerterum i form af den store pejsesestue, med detaljer som snedkereret skodder, dørdekor og smukke paneler. Til sidste findes i stueplan stort masterbedroom med nyt og smagsfuldt badeværelset udført i travertin.

På husets 1. sal, er charmen gennemgående som i stueplan, dog her fordelt på 3 store lyse værelser - det ene med brændeovn - med følelsen af 2 fulde plan, da skråvægge er begrænset af ejendommens frontispicer. Derudover et funktionelt badeværelse, samt en hyggelig lille hems, der kan fungere som både en ekstra soveplads eller hyggeligt læsehjørne.

Udendørs venter et lukket privat havemiljø – din egen lille oase midt i byen. Haven er anlagt med henblik på minimal vedligeholdelse men maksimal nydelse; her kan du slappe af efter en travl dag eller nyde morgenkaffen omgivet af grønne omgivelser. Derudover bør nævnes at der er rigeligt med parkeringsmuligheder, få meter fra boligen, og til kun kr. 500 årligt pr. bil.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: Du bor midt i Køge centrum med kort afstand

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.

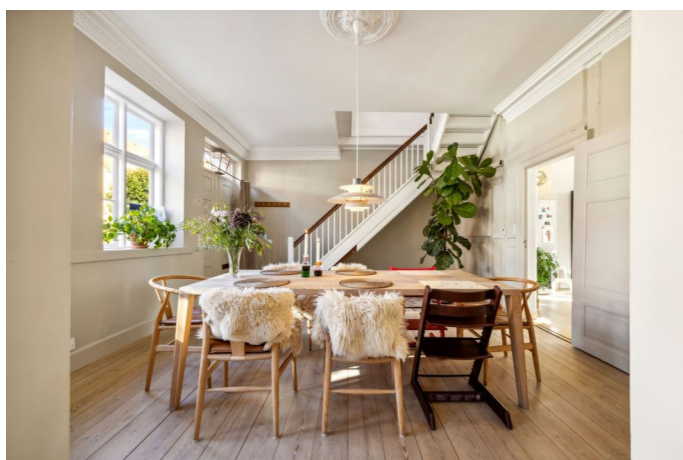
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025



Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

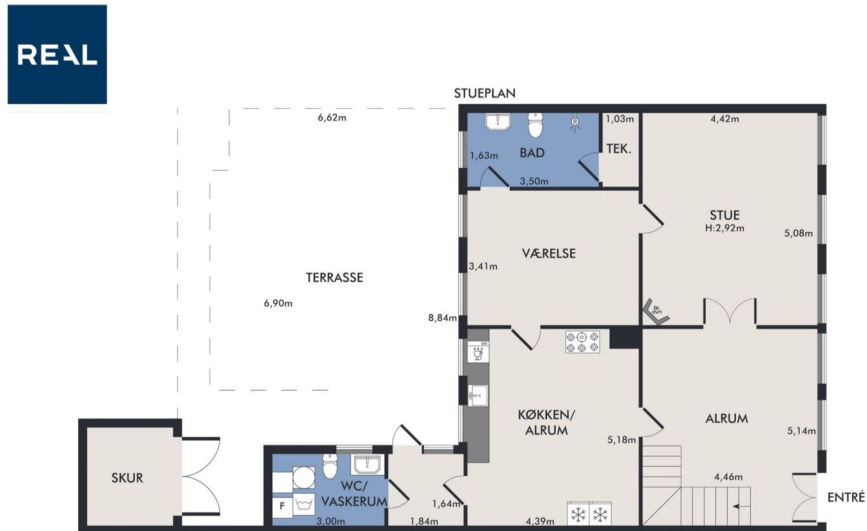
Dato: 16.09.2025



Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



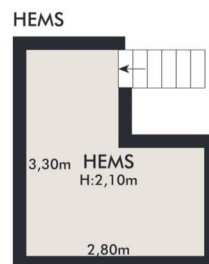
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL

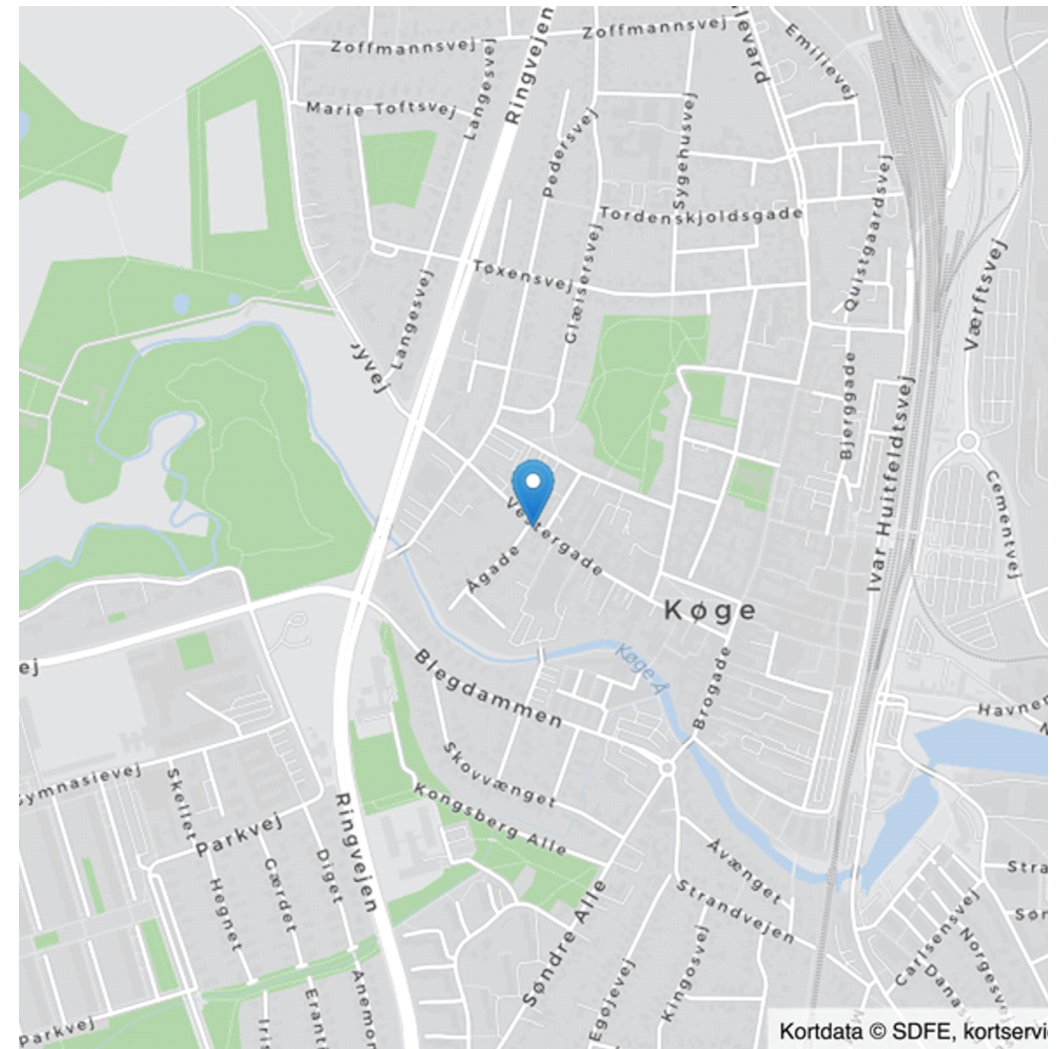
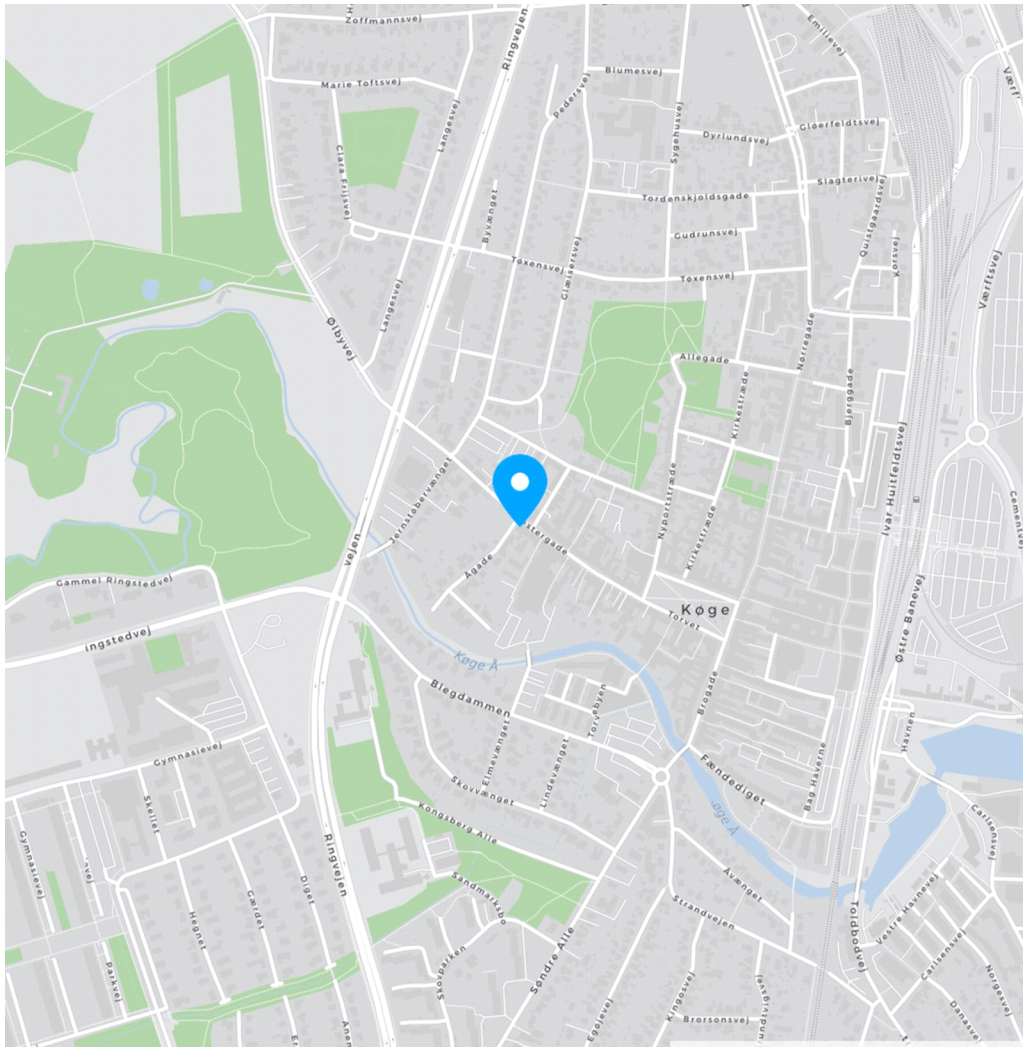


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025





Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	35 g Køge Bygrunde
BFE-nr.:	266030
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1827

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.614.000 kr.
Grundværdi:	2.873.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.091.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.298.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	215 m ²
- heraf boligareal:	205 m ²
- heraf areal til andet:	10 m ²
BBR-boligareal:	213 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 21.09.1882 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 07.03.1983 - Dok om bygningsfredning mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11
Nr. 5 lyst d. 24.02.1993 - Dok om bevaringspligt mv
Nr. 6 lyst d. 10.01.1997 - Dekl. om bygningsfredning. Det gamle mejeri
Nr. 7 lyst d. 28.10.2002 - Dekl. ang. lovliggørelse af huset i.h.t. bygningsfredningsloven § 33 stk. 1
Nr. 8 lyst d. 31.10.2003 - Bevaringsdeklaration. Forud for pantegæld.
Nr. 9 lyst d. 11.04.2006 - Vedtægter for ejerforening Huset Vestergade 33, 4600 Køge
Nr. 10 lyst d. 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse

Planer

Lokalplan nr. 8-02 og 3-11
Kommuneplan - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Der henvises endvidere til ejendomsdataraporten

Tilbehør:

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

Kødfrys - Bertazzoni
Emhætte - Carl F Petersen
Køle/fryseskab - Gorenje
Opvaskemaskine - Asko
Vaskemaskine - Samsung
Tørretumbler - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Fredet ejendom

Køber er gjort bekendt med, at nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Køber har modtaget kopi af folderen fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet".

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.885 Forbrug: 2.860,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.065	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Husforsikring	kr.	10.140	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	26.066
Renovation	kr.	5.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse	kr.	191		kr.	
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	500	I alt		7.064.916
			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		46.940			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.712 md./ 452.545 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.277 md./ 363.327 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: 16.09.2025
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: Vestergade 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-0785
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 16.09.2025

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 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 215/325
Adm. fordelingstal: 215/325
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke insekt-, svampe- og rådskader på bygning 1's sidehus med græstørvetag mod syd.
Følgende bygninger er kun omfattet af bygningsbrand- samt hus- og grundejerforsikringen: Bygning 2 (udhus/overdækning mod syd).

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret - udhus og gårdhave

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.