



REAL

Grundtvigsvej 12, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	6.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.010	Grund m2	670
Byggear	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1217**

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: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke villa fra 1927, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det efterspurgte Digterkvarter i Køge, tilbyder denne ejendom en perfekt balance mellem fredfyldt boligliv og nærhed til byens pulserende liv. Villaen er blevet nænsomt renoveret og energioptimeret, hvilket sikrer et lavt energiforbrug og høj komfort.

Husets hjerte er det store alrum, der smelter sammen med stuen. Her kan du samle familie og venner omkring et langbord, mens du nyder den åbne forbindelse til det moderne køkken. Køkkenet er praktisk forbundet med bryggerset samt et opbevaringsrum/viktualierum, hvilket gør hverdagen både nemmere og mere organiseret. I stueplan finder du også forældresoveværelset med eget badeværelse – en luksus som enhver vil sætte pris på.

På første sal venter to rummelige værelser samt en repos og endnu et badeværelse. Dette område er ideelt til børn eller gæster, der ønsker deres egen private oase. Hele huset fremstår indflytningsklart men giver samtidig mulighed for at sætte dit helt eget præg.

Udenfor finder du en charmerende lukket have – perfekt for dem med grønne fingre eller som legeparadis for børnene. Haven rummer endda plads til eget hønsehold! Med kort gåafstand til Køge Torv, stranden, åsen og havnemiljøet får du her den perfekte kombination af natur og byliv lige udenfor døren.

Denne villa ligger tæt på dagligvarebutikker samt Søndre Skole, som let nås via sikre stisystemer – ideelt for børnefamilier. Gå ikke glip af muligheden for at bo i dette skønne hjem fyldt med historie og moderne faciliteter.

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: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

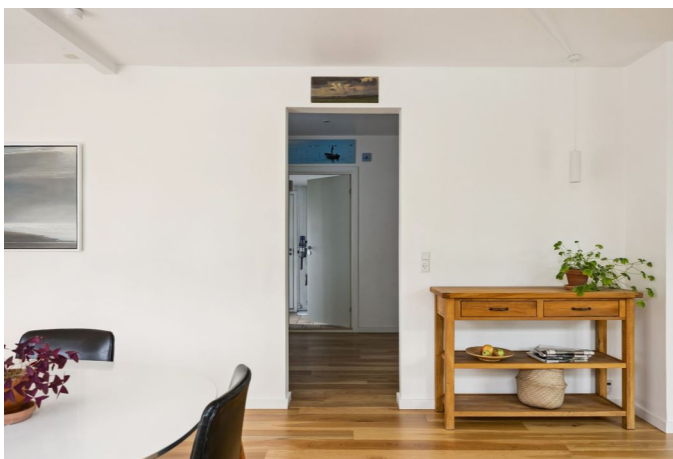
Dato: 20.01.2026



Adresse: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026



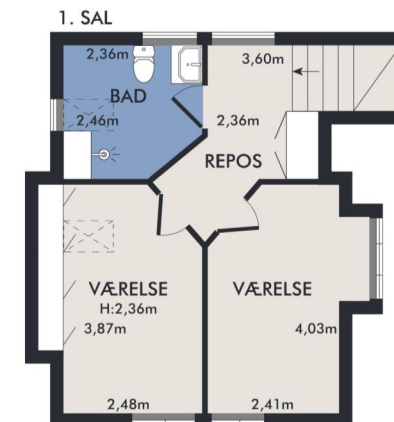
Adresse: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 20.01.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 d



Adresse: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 ev Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301411
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.739.000 kr.
Grundværdi:	3.719.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.791.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.975.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	670 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen

Nr. 1 lyst d. 03.03.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 01.07.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 15.10.1935 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Lokalplan nr. 1033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovnmrk. AEG, Emhætte mrk. AEG, Kogeplade mrk. AEG, Opvaskemaskine mrk. Electrolux, Vaskemaskine mrk. Electrolux.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 1.593,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsoptstillingens 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 og undersøges nærmere.

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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.335	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	15.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	7.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	6.542.850
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	200			

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

48.124

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.751 md./ 417.009 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.247 md./ 338.961 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: 19.01.2026
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: Grundtvigsvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1217
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 20.01.2026

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 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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.089.094	1.089.094	882.643	DKK	1	55.789	23,75	3,39			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.