



REAL

Tangmosevej 72, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	3.770.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.636	Grund m ²	685
Byggeår	1947	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1627**

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: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026



På en rolig, lukket vej i attraktive Køge finder I denne skønne villa på 103 m², hvor en god og funktionel indretning danner rammen om hverdagen. Huset er opført i 1947 og fremstår pænt med et tag fra 2008, mens der samtidig er fine muligheder for at sætte eget præg og skabe præcis den bolig, der passer til jeres ønsker. Ejendommen er et oplagt valg for jer, der drømmer om en prisvenlig ejendom tæt på byens mange tilbud.

I bydes velkommen i en pæn entré, hvorfra der er adgang til boligens store og indbydende stue. Her opleves en behagelig rummelighed med højt til loftet og flotte trægulve, som giver opholdsrummet en varm og hjemlig atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen, så inde- og udeliv nemt kan flyde sammen på de lune dage, og haven bliver en naturlig forlængelse af boligen.

Det funktionelle køkken ligger praktisk placeret i stueplan sammen med et soveværelse, mens førstesalen rummer to gode værelser og en repos. Planløsningen giver fleksible muligheder, hvad enten der er behov for børneværelser, hjemmekontor, gæsteafdeling eller hobbyrum. Der er desuden en brugbar kælder med god plads til opbevaring og de praktiske funktioner, der gør hverdagen lettere. Ejendommen trænger til nyt puds, men netop her ligger muligheden for at tilføre huset et personligt udtryk.

Udenfor venter en skøn, netop anlagt have med god plads til både boldspil, leg, afslapning og hyggelige stunder på terrassen. Beliggenheden er særdeles attraktiv med nem adgang til Torvet og Køges hyggelige centrum via de nærliggende stisystemer. Også Køge Lystbådehavn kan nås ad stierne, hvor caféer, restauranter og det maritime miljø indbyder til gode oplevelser året rundt. Her får I en fredelig hverdag med gode naboer og byens puls inden for behagelig rækkevidde.

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: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

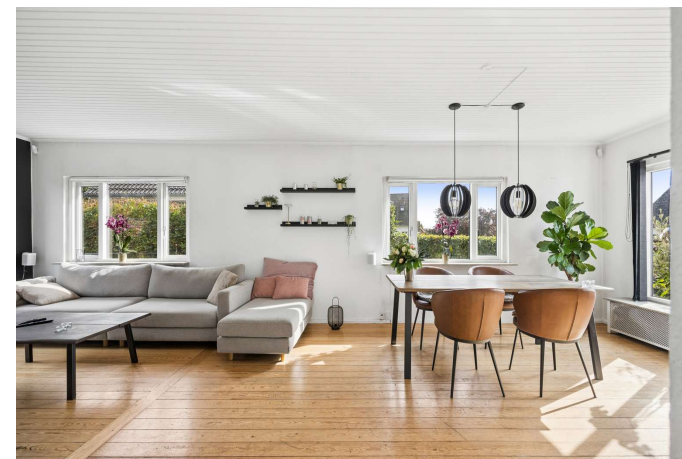
Dato: 03.09.2026



Opgang



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026



Stue



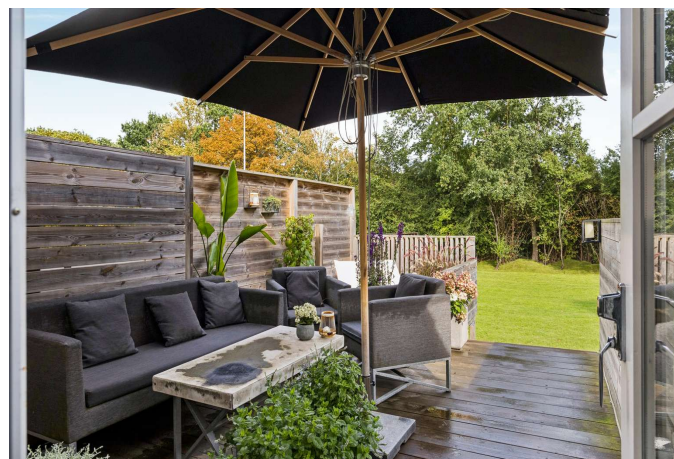
Ejendommen



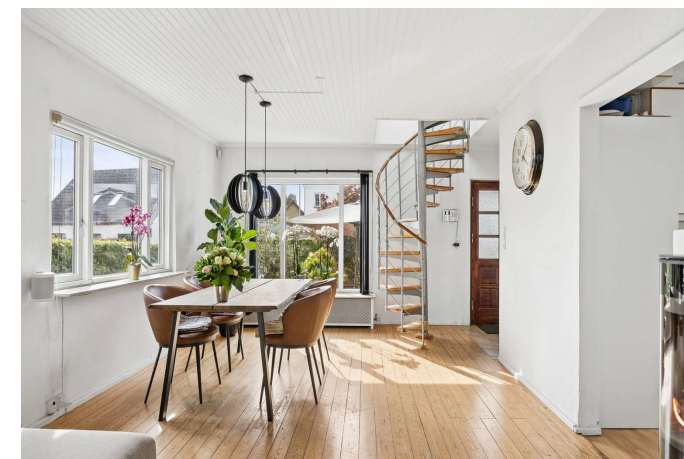
Udsigt



Ejendommen



Terrasse



Spisestue

Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026



Stue



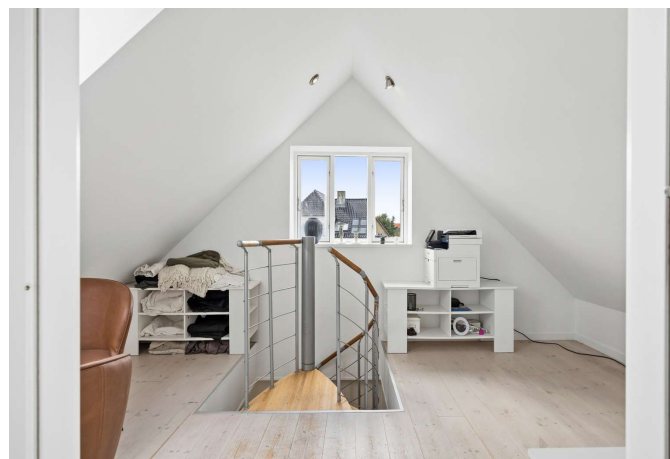
Køkken



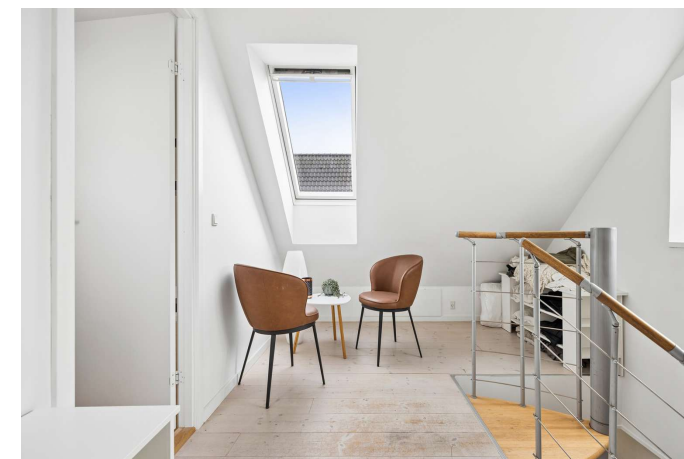
Værelse



Værelse



Repos



Repos

Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

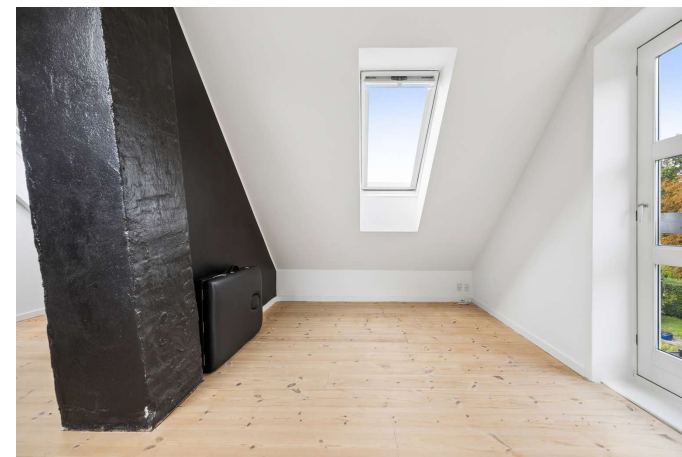
Dato: 03.09.2026



Værelse



Værelse



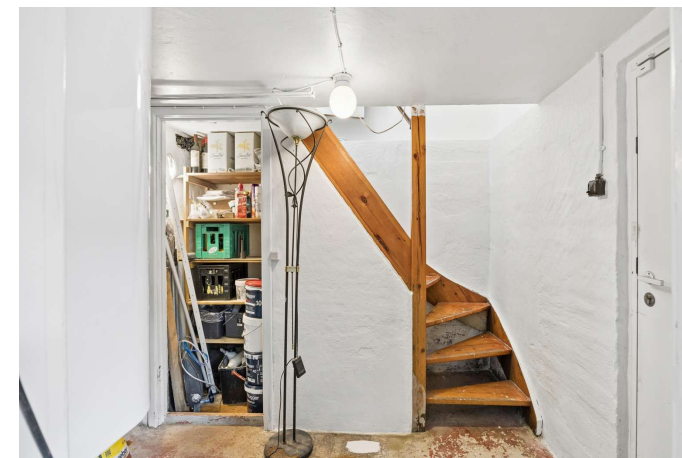
Værelse



Udsigt



Badeværelse

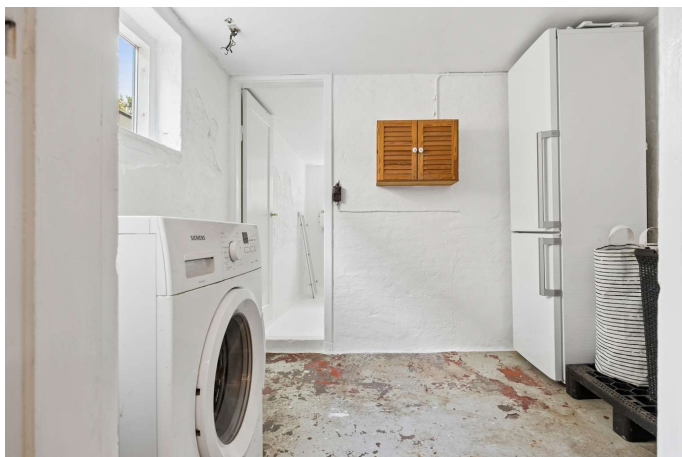


Trappe

Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026



Bryggers



Disponibelt rum



Ejendommen



Udsigt



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026



Ejendommen



Ejendommen

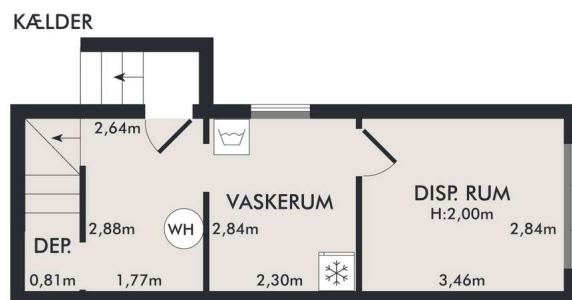


Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026

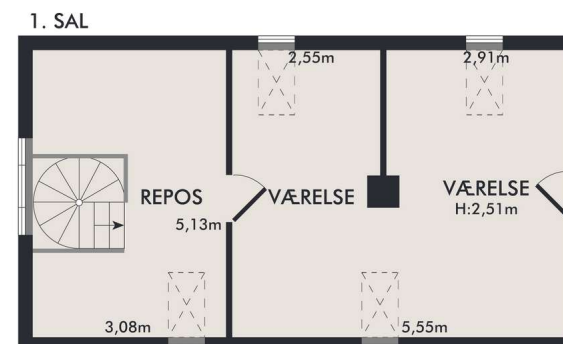
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11ic Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300002
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.308.000
Grundværdi: 2.570.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.846.400
Grundlag for grundskyld: 2.056.000

Arealer**

Grundareal: 685 m²
Boligareal i alt: 103 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Udhus: 12 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

- Nr. 1: 27.01.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.05.1977 - Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld -

Planer

18. Kommuneplan 3B03 - Tangmosevej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapport mv.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 12.177 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærke bliver der brugt Brænde 1.880 0,9 Kløvet rummeter brænde på opvarmning.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.417	Kontantpris	kr.	3.770.000
Grundskyld	kr.	10.897	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.550
Rottebekæmpelse	kr.	134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.802.196
Skorstensfejning	kr.	1.191			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.635			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.764 md. / 249.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.682 md. / 200.186 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Tangmosevej 72, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.770.000

Sagsnr.: 150-1627
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.671.000

Nr. 4: hovedstol kr. 430.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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-/årsopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.