



**REAL**

## Grundtvigsvej 16, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>171</b>
Kontant	<b>10.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.449</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>503</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/1978</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1835**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



### Indflytningsklar liebhavervilla i digterkvarteret med eksklusiv komfort og attraktiv beliggenhed

På en af Køges mest eftertragtede adresser i det attraktive digterkvarter finder du denne enestående villa, hvor klassisk charme og moderne luksus smelter elegant sammen. Ejendommen er opført i 1930, men fremstår i dag som en gennemrenoveret og tilbygget liebhavervilla fra 2023 med et boligareal på 171 m<sup>2</sup>. Her er der kælet for hver en detalje, og resultatet er et indflytningsklart hjem med gulvvarme i hele stueplan, smukke sildebensgulve, høje paneler, sprossede vinduer og en gennemført eksklusiv atmosfære.

Boligens hjerte er det indbydende køkken/alrum med loft til kip, hvor lys, luft og rummelighed går op i en højere enhed. Det eksklusive køkken, med bl.a. fingertappede skuffer, er stilfuldt indrettet og danner en naturlig ramme om både hverdag og samvær. Hertil kommer en hyggelig stue med fine detaljer og samme elegante udtryk, samt tre gode værelser og to flotte badeværelser, der tilsammen giver plads og komfort til hele familien. Dertil kommer praktisk bryggers og entré, som understreger boligens gennemtænkte planløsning.

Udelivet er lige så indbydende som boligen. De store terrasser skaber perfekte rammer for ophold i solen, mens det hyggelige udekøkken under pergolaen indbyder til lange sommeraftener og afslappede stunder med familie og venner. De anlagte højbede og det grønne græsareal giver en smuk og funktionel have, hvor der er plads til både leg, ro og nydelse. Det opvarmede anneks tilfører ekstra fleksibilitet og kan anvendes til gæster, kontor, hobby eller teenagedrømme.

Beliggenheden er en af Køges bedste. Her bor du fredeligt og attraktivt, men stadig i kort gåafstand til Køge Torv, stationen, Åsen og Søndre Skole. Du får således både nærhed til byliv, natur, gode forbindelser og hverdagens bekvemmeligheder. En sjældent vellykket bolig, hvor arkitektur, komfort og beliggenhed går hånd i hånd.

### 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 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



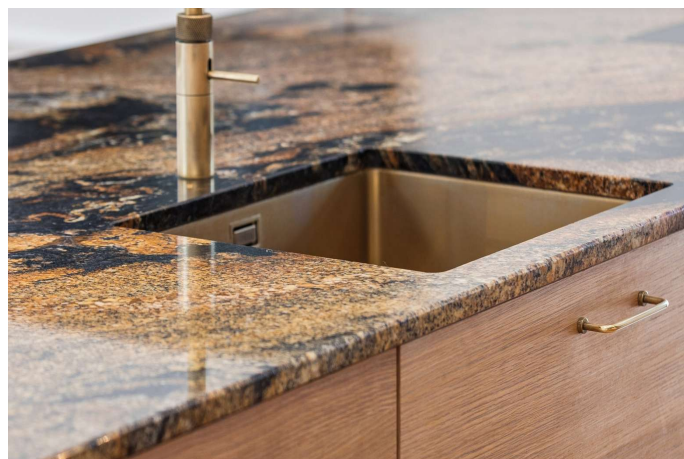
Køkken



Køkken



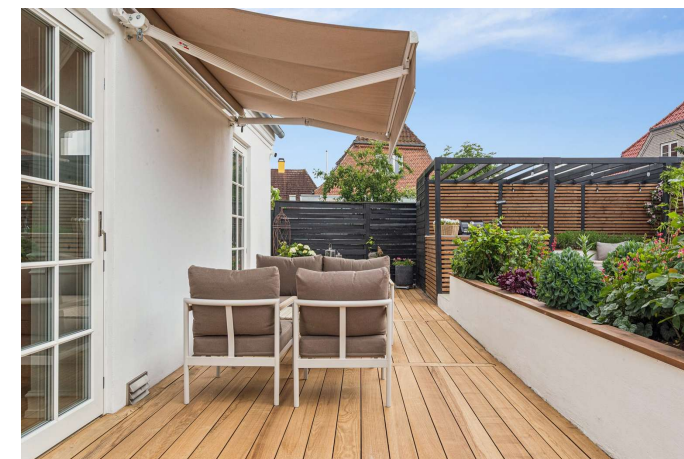
Alrum



Køkken



Køkken



Terrasse

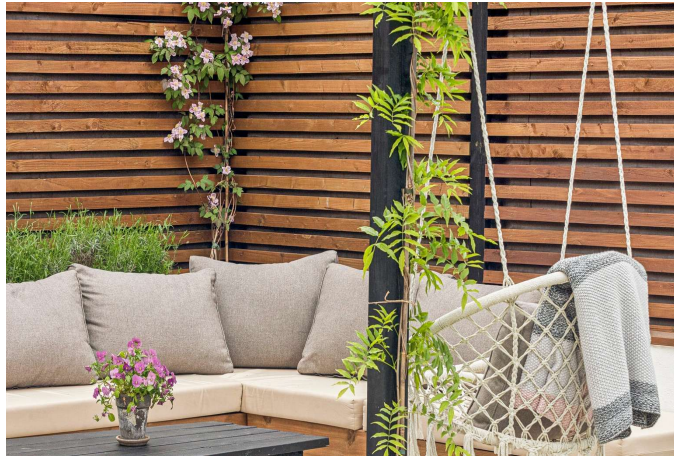
Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



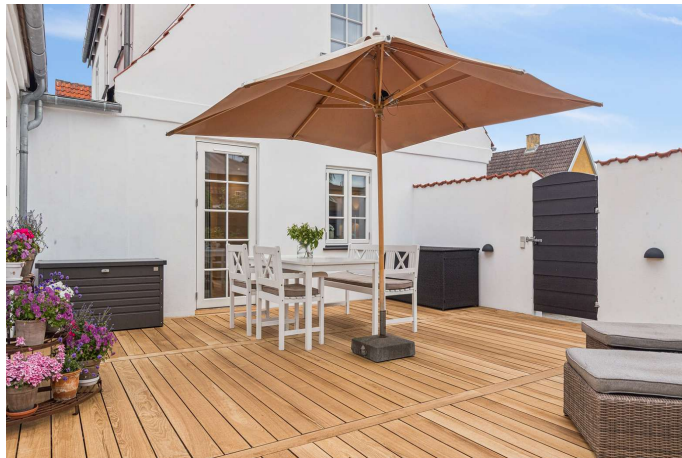
Ejendommen



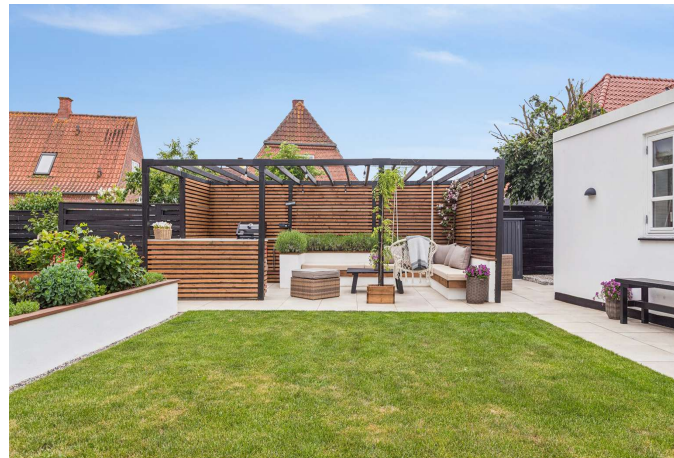
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

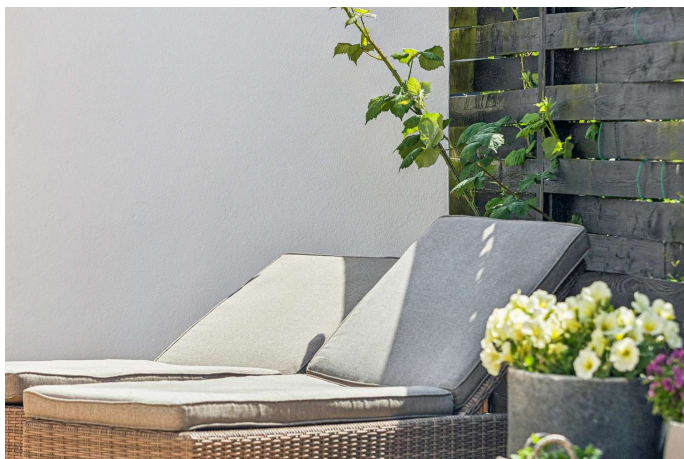


Terrasse

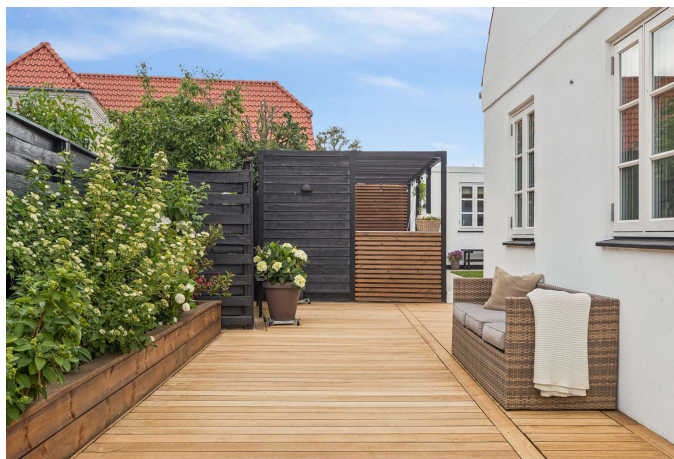
Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



Terrasse



Ejendommen



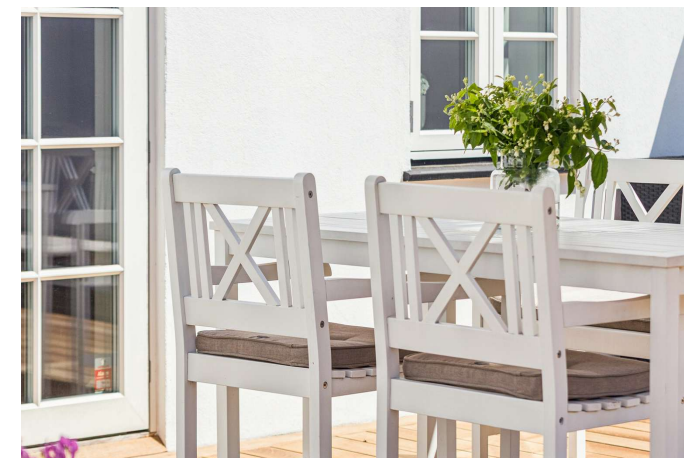
Terrasse



Ejendommen



Have



Terrasse

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



Detalje



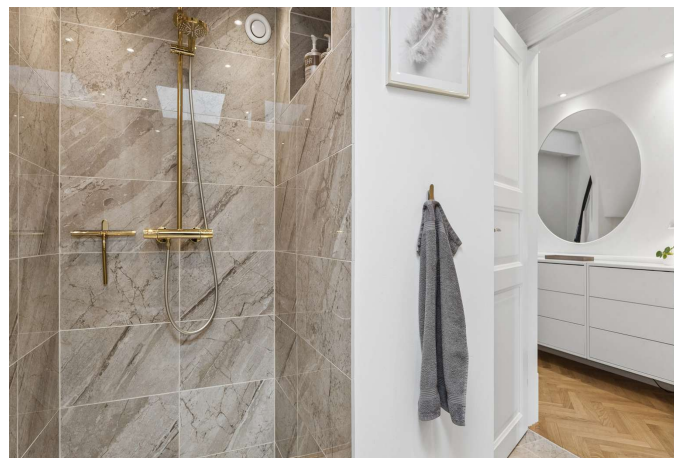
Gang



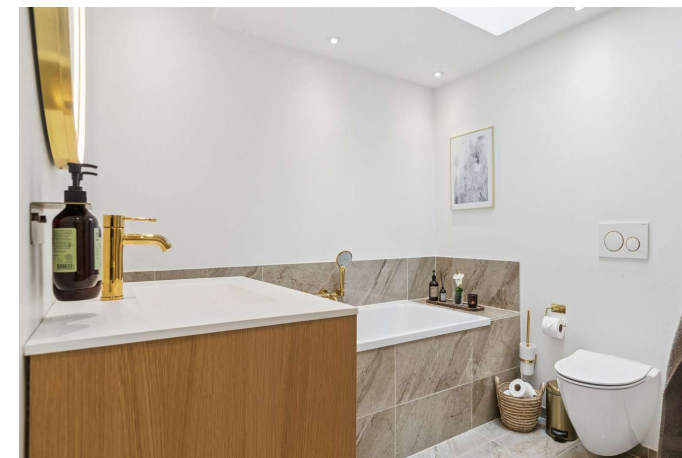
Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

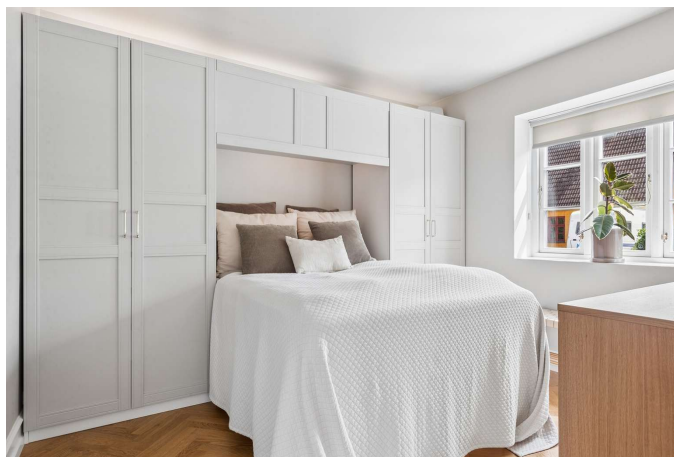
Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



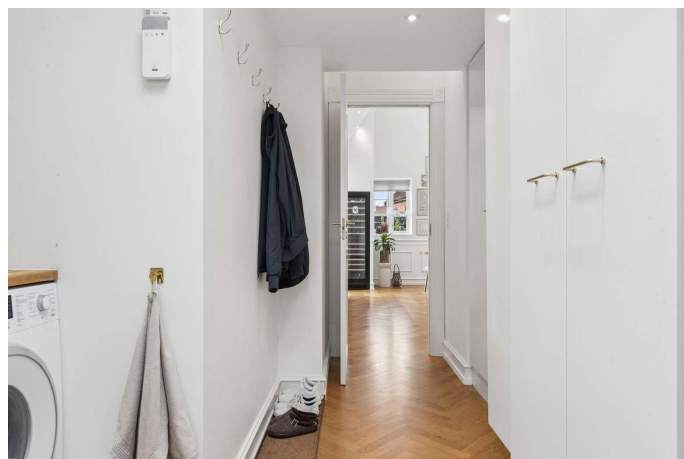
Badeværelse



Soveværelse



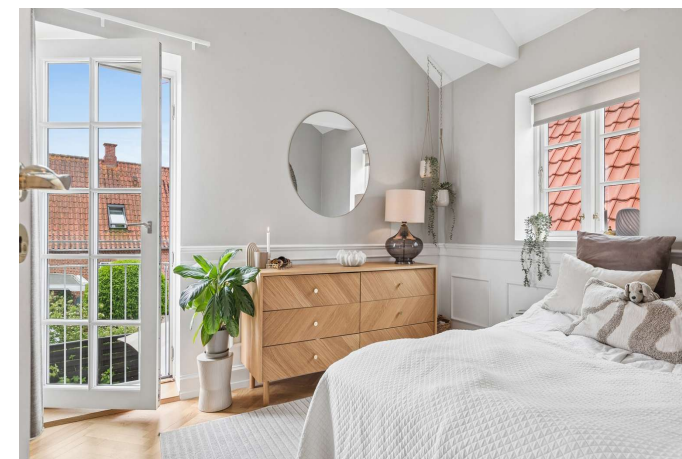
Gang



Bryggers



Repos



Værelse

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

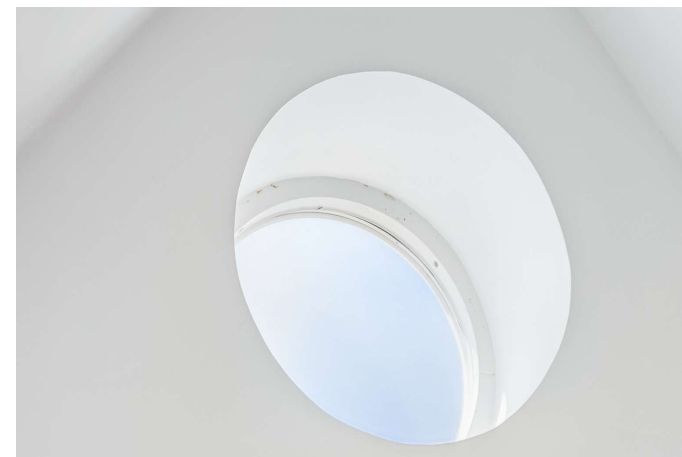
Dato: 22.06.2026



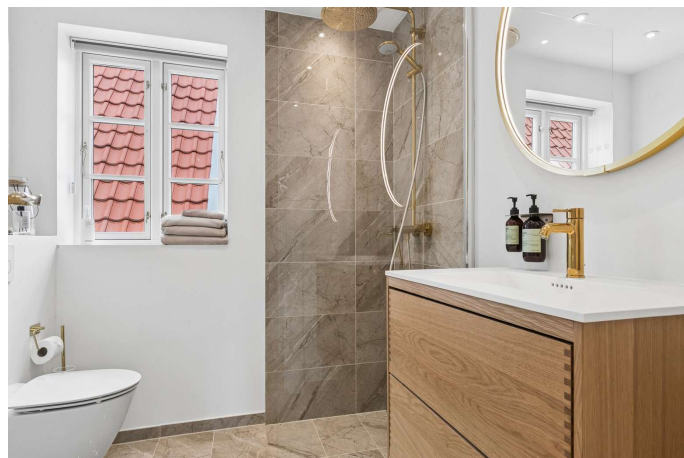
Værelse



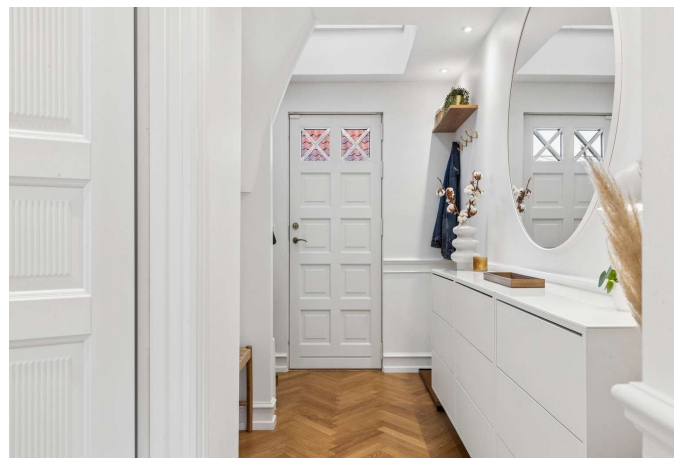
Værelse



Værelse



Badeværelse 1. sal



Entré



Anneks

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

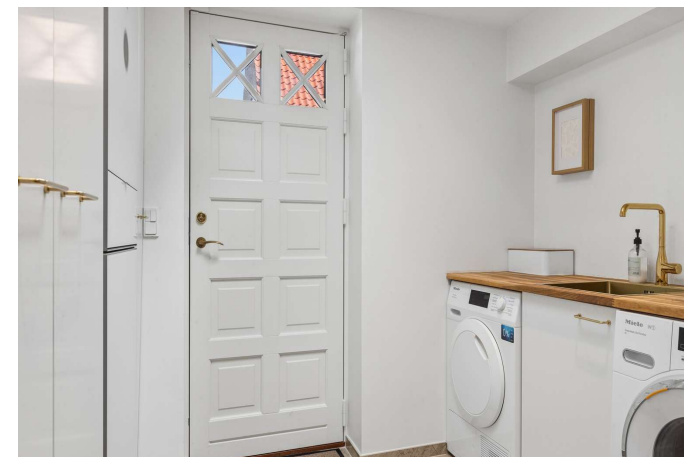
Dato: 22.06.2026



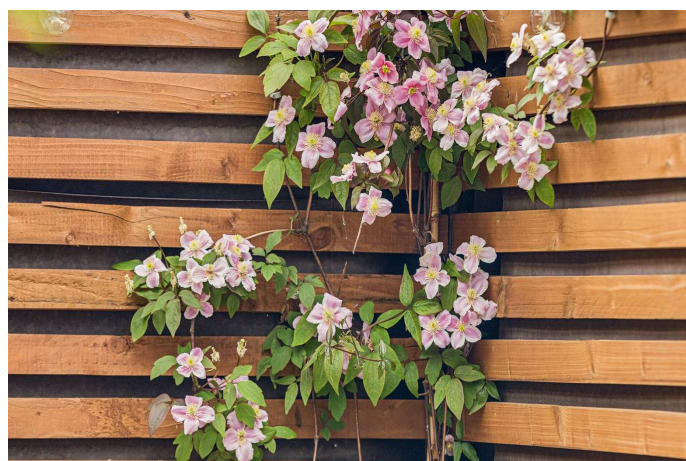
Anneks



Anneks



Bryggers



Luftfoto

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

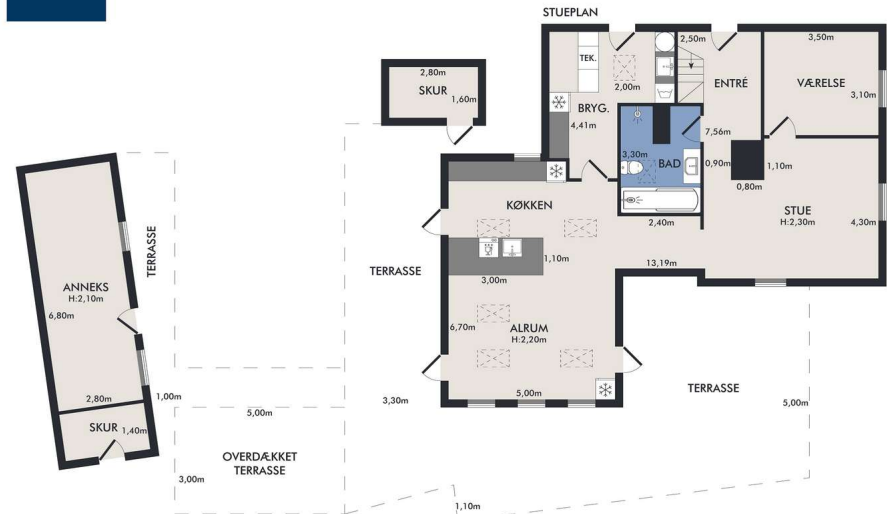
Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

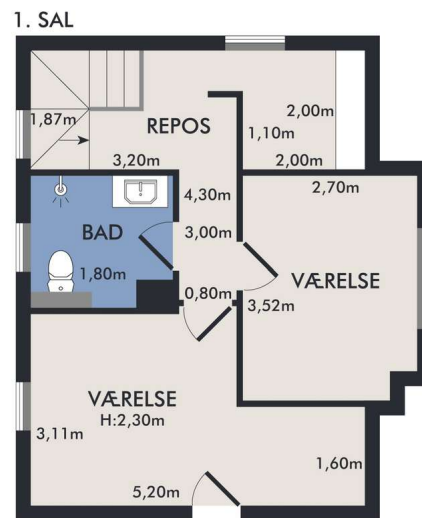
Plantegning

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 2ef Sdr. Køge, Køge Jorder  
BFE-nr.: 5301396  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1930/1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.955.000  
Grundværdi: 3.344.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.164.000  
Grundlag for grundskyld: 2.675.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 503 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 171 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.03.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (XXIV371/21L)  
- Nr. 2: 30.09.1926 - Dok om hegn, hegnsmur mv samt der kun må opføres ikke brandfarlige bygninger mv (XXVII1435/26)  
- Nr. 3: 03.02.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Kommuneplan 3B24 - Digterkvarteret  
18a. Lokalplan 1033 - Bevarende lokalplan for Digterkvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Tørretumbler (Miele), Køleskab (Miele), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026

#### 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: Afventer sælger forsikringspolice.

#### 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.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug: 4.501 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.136	Kontantpris	kr.	10.495.000
Grundskyld	kr.	14.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Rottebekæmpelse	kr.	179	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	10.569.267
Husforsikning	kr.	5.892			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>41.383</b>			

#### 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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.886 md. / 682.634 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 45.702 md. / 548.425 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Grundtvigsvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 150-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 3.449

Dato: 22.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.629.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 2.160.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 21.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 væksten 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.