



REAL

## Mågevej 16, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>6.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.722</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>685</b>
Byggeår	<b>1943</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **150-1615**

**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: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



### Charmerende villa med sjæl tæt på Køge C

På en attraktiv adresse tæt ved Køge C udbydes denne indbydende villa fra 1943, der emmer af sjæl og charme. Boligen rummer 124 veludnyttede m<sup>2</sup> fordelt på 1½ plan samt en yderst anvendelig kælder på hele 74 m<sup>2</sup>. Her får børnefamilien god plads, funktionalitet og mulighed for at sætte sit eget præg.

Villaen byder på et stort køkken, hvor familien kan samles om hverdagens måltider, samt en rummelig stue, der indbyder til hyggelige stunder. I stueplan findes desuden et kontor eller værelse med direkte udgang til husets højtliggende træterrasse, som skaber en elegant overgang mellem boligen og haven. Et praktisk gæstetoilet fuldender etagen.

Førstesalen rummer tre gode og lyse værelser samt et badeværelse med både bruseniche og badekar – en funktionel og komfortabel indretning, der passer godt til familiens hverdag.

Kælderen fremstår yderst funktionel med vaskerum og fire disponible rum, der kan indrettes og anvendes efter behov – hvad enten det er til opbevaring, hobbyrum eller kreative projekter.

Udendørs møder du en overskuelig og ugeneret have, smukt afgrænset af tæt beplantning. Den store træterrasse indbyder til lange sommerdage, mens orangeriet forlænger udesæsonen og giver mulighed for at nyde haven i læ og komfort. På den 685 m<sup>2</sup> store grund findes også carport, cykelskur og et isoleret udhus, som giver ekstra opbevaringsplads i hverdagen.

Beliggenheden er attraktiv i et roligt, veletableret kvarter med godt naboskab og kort afstand til skole, indkøb og hverdagens fornødenheder. Pendleren får hurtig adgang til motorvejsnettet uden at skulle gennem byens tætte trafik, og stationen med direkte tog til København ligger ligeledes nærved. Samtidig er du tæt på Køges stemningsfulde bymidte med specialbutikker, caféer og byliv.

### 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: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Gang



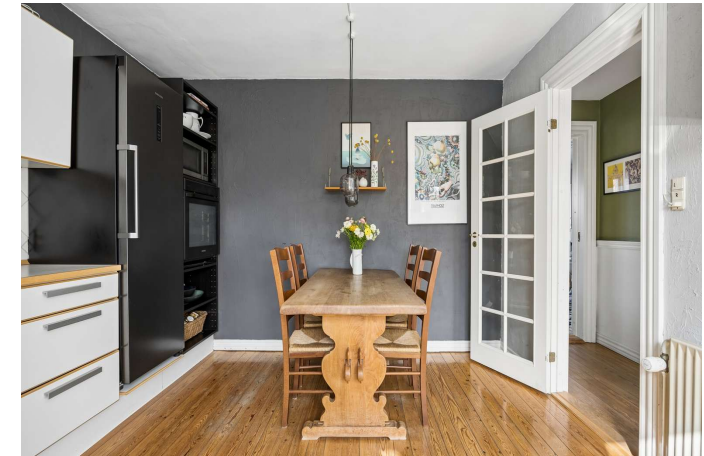
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Spisestue



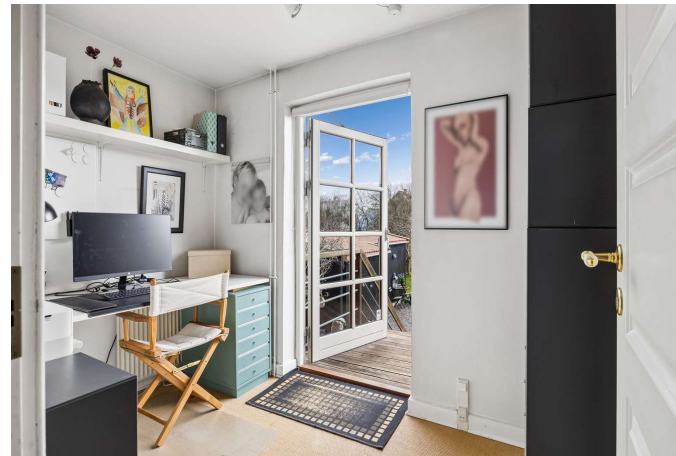
Spisestue



Stue



Stue



Værelse



Repos

Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Vaskerum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Toilet

Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Ejendommen



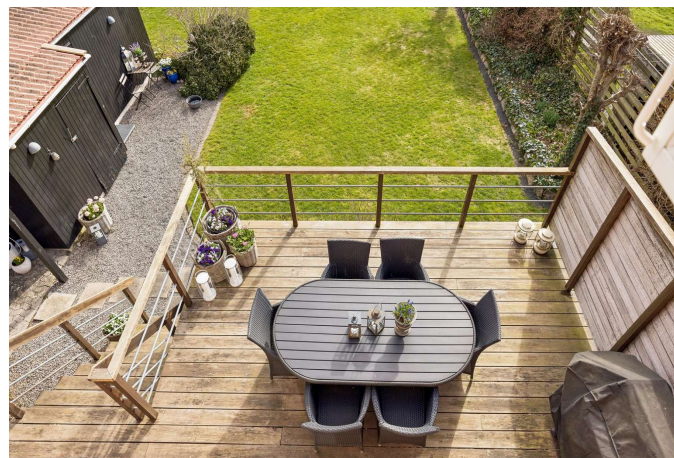
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

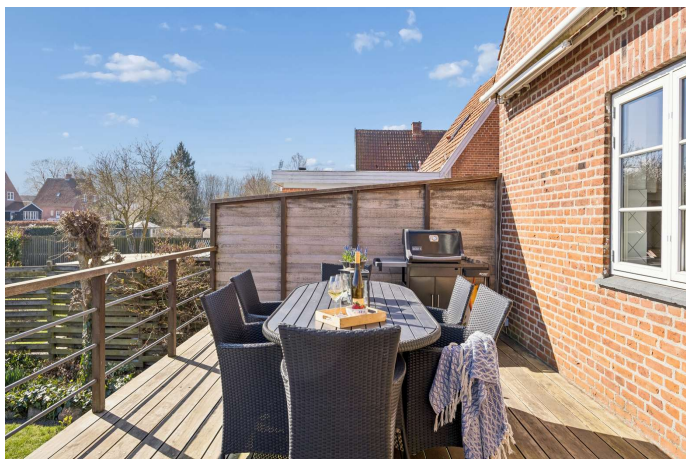


Terrasse

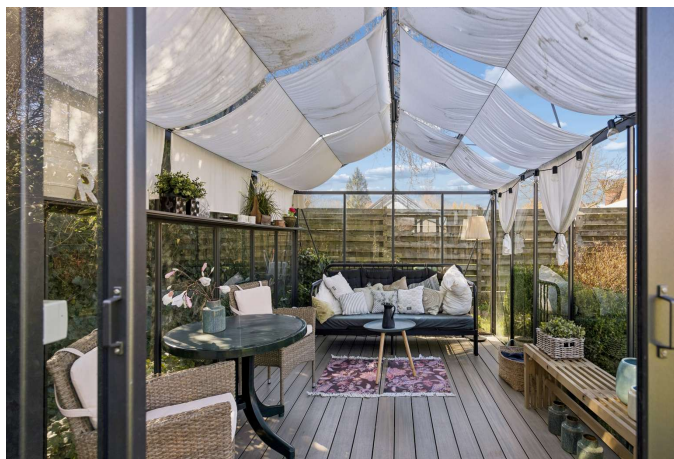
Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Terrasse



Orangeri



Have



Have



Have



Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning

Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 11gq Køge Markjorder  
BFE-nr.: 5299969  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1943

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.304.000  
Grundværdi: 2.916.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.443.200  
Grundlag for grundskyld: 2.332.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 685 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 74 m<sup>2</sup>  
Udhus: 23 m<sup>2</sup>  
Carpport: 20 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: 05.09.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod visse næringsbrug og skæmmende reklamer

**Planer**

18. Kommuneplan 3B01 - Fuglevejsskvarteret

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung), Kogeplade, Emhætte, Køleskab (Samsung), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.900 Forbrug: 3.276 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reele gasforbrug for 2025 udgør kr. 11.483,-.

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 salgssopstillingens 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: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.560	Kontantpris	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	12.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Rottebekæmpelse	kr.	158	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	6.342.296
Husforsikning	kr.	9.588			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.667			

#### 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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.503 md. / 414.040 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.721 md. / 332.655 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: 30.04.2026

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: Mågevej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1615  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 30.05.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 1.422.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 744.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

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

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

##### **\*\*\*SOP: Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

##### **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

# 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.

*Announce*



## 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.