

REAL



Mågevej 16, 4600 Køge

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

Sagsnr. **150-1615**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

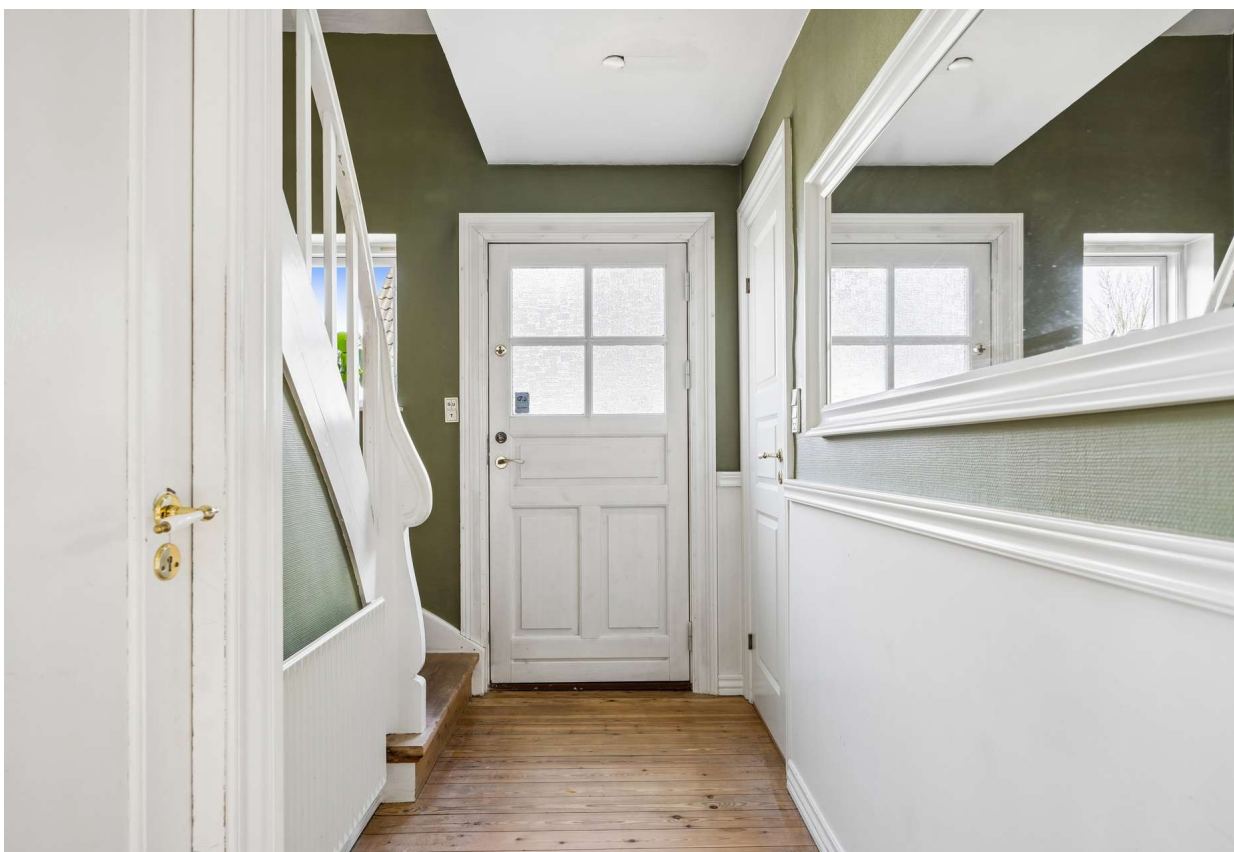
Salgsopstilling

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: Mågevej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

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

Dato: 14.04.2026



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 m² fordelt på 1½ plan samt en yderst anvendelig kælder på hele 74 m². 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 venter en dejlig og overskuelig have, der er smukt indrammet af tæt beplantning og derfor opleves både rolig og ugeneret. Den store træterrasse indbyder til lange sommerdage i solen, mens orangeriet forlænger udesæsonen betydeligt og skaber en helt særlig mulighed for at nyde haven i læ og komfort store dele af året. På den 685 m² store grund finder du desuden carport, cykelskur samt et isoleret udhus, som bidrager med ekstra opbevaringsplads og anvendelighed i hverdagen.

Beliggenheden er særdeles attraktiv i et roligt og veletableret kvarter med god naboskab og kort afstand til både skole, indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder. For pendleren er beliggenheden særligt attraktiv med hurtig adgang til motorvejsnettet, så du nemt kommer afsted uden først at skulle gennem den tætte trafik på tværs af byen. Der er samtidig nem adgang til

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: 14.04.2026



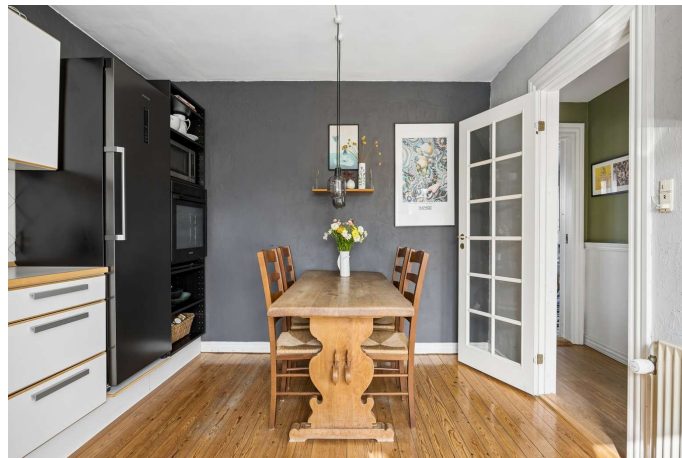
Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Køkken



Stue

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

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

Dato: 14.04.2026



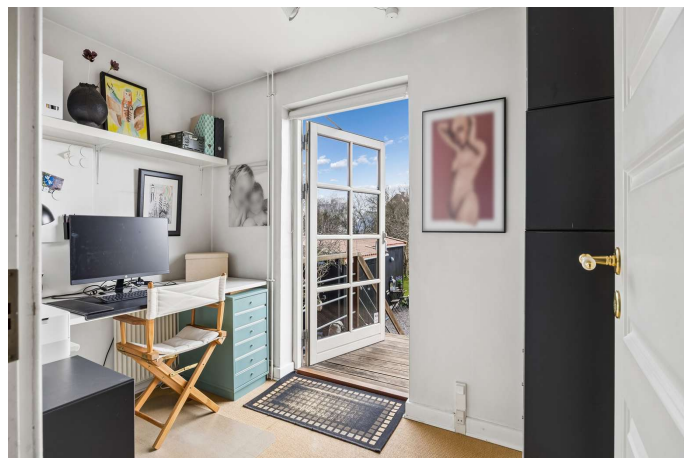
Stue



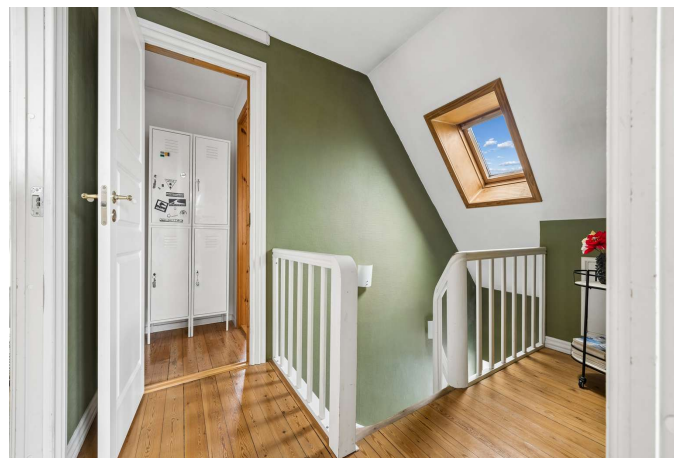
Stue



Stue



Værelse



Repos

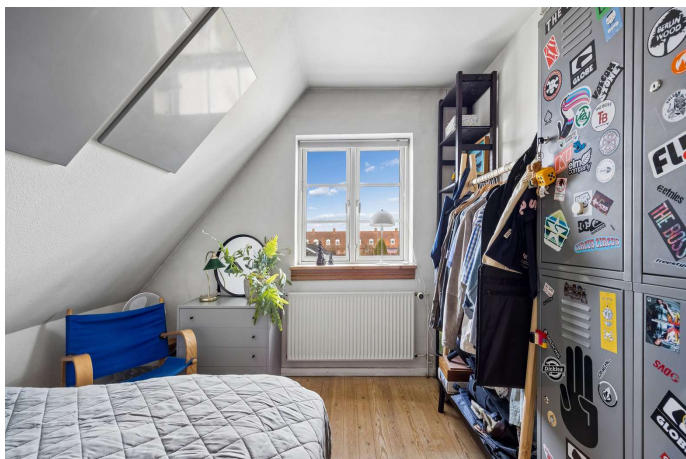


Værelse

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

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

Dato: 14.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

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

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

Dato: 14.04.2026



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Badeværelse



Ejendommen

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

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

Dato: 14.04.2026



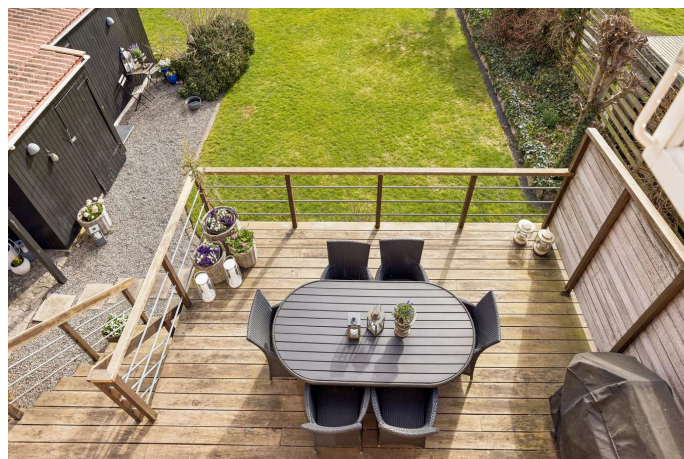
Ejendommen



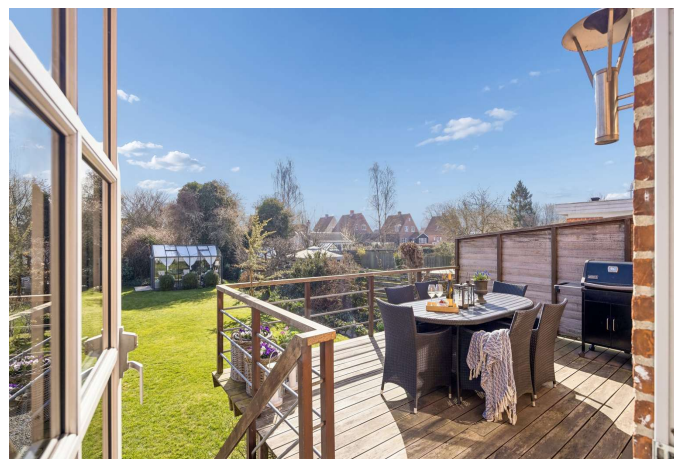
Ejendommen



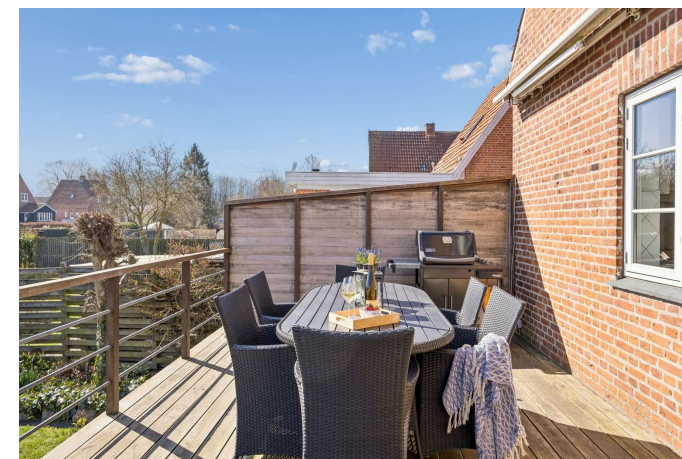
Ejendommen



Terrasse



Terrasse

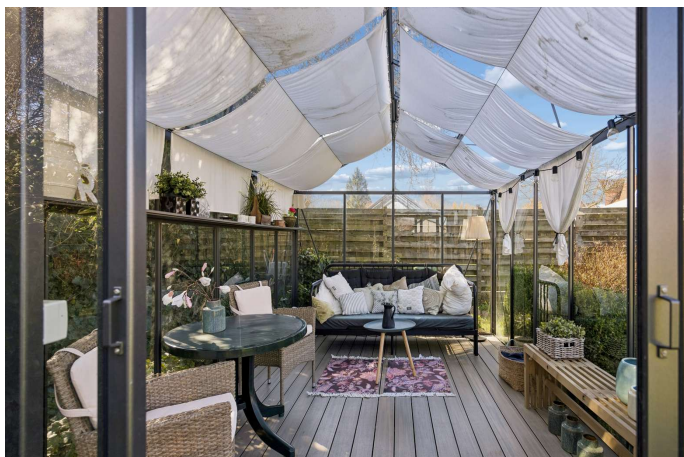


Terrasse

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

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

Dato: 14.04.2026



Terrasse



Have



Have



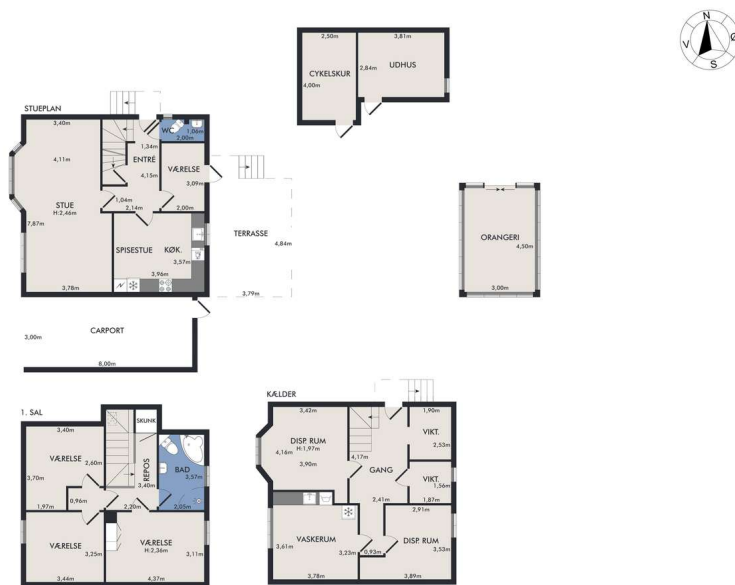
Have



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

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

Dato: 14.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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

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

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11gq Køge Markjorder
BFE-nr.: 5299969
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
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 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Udhus: 23 m²
Carport: 20 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: 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: 14.04.2026

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: Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra tagkonstruktionen på grund af utæthed ved skorstenen. Ejendommen består desuden af: Udhuse m.m. 30 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.900 Forbrug: 3.276 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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: 14.04.2026

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 34.191 md. / 410.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.468 md. / 329.617 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 14.04.2026

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 oplyste

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

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.

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 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.