



REAL

Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	119
Kontantpris	4.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.850	Grund m2	733
Byggear	1955	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1190**

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: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende muremestervilla, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne komfort. Ejendommen er oprindeligt opført i 1955, men har gennemgået en omfattende renovering i nyere tid, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar. Med sine 157 etagemeter tilbyder villaen masser af plads til både familiehytte og individuelle aktiviteter.

Når du træder ind i husets leverum, mødes du af et lyst og rummeligt alrum/stueområde med store vinduespartier, der giver en fantastisk udsigt over de åbne marker. De nyere døre og vinduer sikrer ikke blot et stilfuldt udtryk men også optimal isolering. En del af stueplanet er udstyret med gulvvarme, hvilket skaber en behagelig atmosfære året rundt.

Villaen rummer tre gode værelser, hvoraf det ene byder på en spektakulær udsigt over landskabet – perfekt som forældresoveværelse eller kontor. Det velindrettede køkken inviterer til kulinariske udfoldelser med god arbejdsplads og moderne faciliteter.

Den høje kælder er yderst funktionel med bryggers samt rigelig opbevaringsplads. Her findes også mulighed for at etablere et hjemmekontor eller hobbyrum alt efter behov.

Udendørs kan man nyde den store sydvendte terrasse, hvoraf en del er overdækket – ideel til afslapning eller sociale sammenkomster med udsigt mod markerne, hvor kørerne græsser fredfyldt. Forhaven tilbyder desuden gode parkeringsmuligheder.

Beliggenheden centralt i Køge C betyder kort afstand til både strand, skov samt det hyggelige Køge Torv og stationen – her får du det bedste fra begge verdener: naturskønne omgivelser tæt på byens bekvemmeligheder.

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: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025



Stue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025



Have



Ejendommen



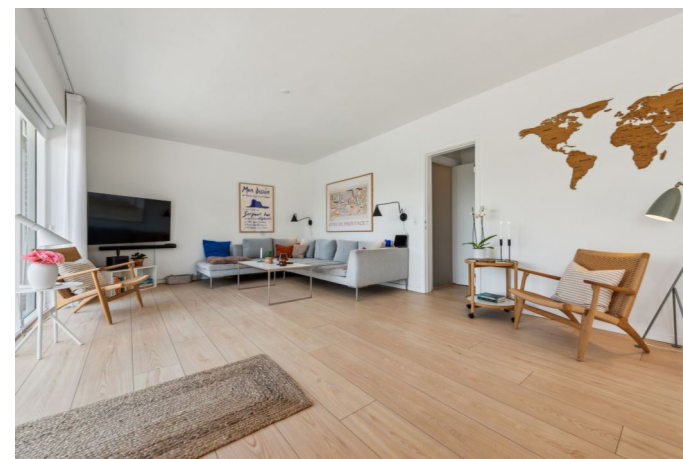
Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Stue

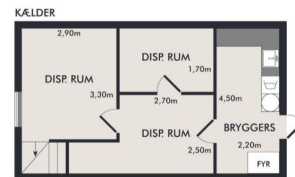
Adresse: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



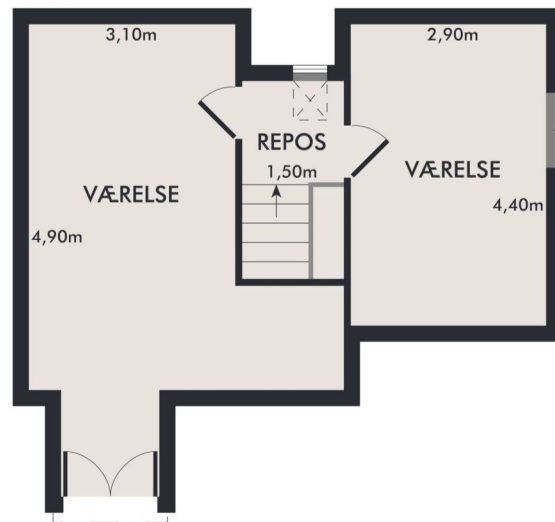
Adresse: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025

REAL

1. SAL

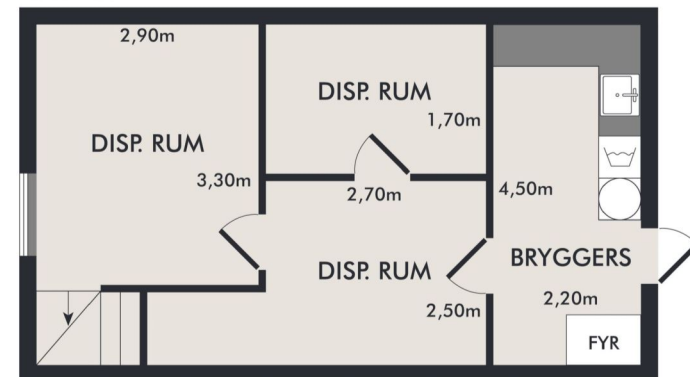


Vejledende plantegning uden ansvar



REAL

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 mg Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301569
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.042.000 kr.
Grundværdi:	2.503.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.433.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.002.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	733 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	38 m ²
Carport:	33 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.10.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt oldtidsminder
Nr. 2 lyst d. 23.06.1955 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 26.01.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: 7.067,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 stød.

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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.411	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	10.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Husforsikring	kr.	5.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.533.520
Rottebekæmpelse	kr.	139			

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

34.198

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.227 md./ 290.723 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.450 md./ 233.396 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 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: 13.09.2025
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: Søndre Viaduktvej 26, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1190
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 19.09.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.431.525	1.431.525	1.435.641	DKK	2,15	110.051	17,25	2,74			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.