

Munkeageren 16, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**145**
Kontant	**5.695.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.191**	Grund m^2	**761**
Byggeår	**2002**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **150-1735**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026



Indflytningsklar familievilla i Køge Nord med solrig have og energivenlige løsninger

Velkommen til en indflytningsklar villa i attraktive Køge Nord, hvor 145 veldisponerede kvadratmeter danner rammen om familielivet. Huset er opført i 2002 og løbende renoveret, så I får en bolig, der er klar til næste kapitel. Her går en gennemtænkt indretning hånd i hånd med energiforbedringer som solceller med batteri og luft/vand-varmepumpe.

Planløsningen er skabt til en hverdag med både fællesskab og privatliv. En separat børne- og forældreafdeling giver familien plads til at trække sig tilbage, mens fire værelser åbner for indretning efter jeres behov. To badeværelser letter morgenrutinerne, og det gode bryggers giver praktisk plads til hverdagens gøremål. Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum i direkte forbindelse med stuen, hvor madlavning, lektier og hyggelige aftener kan gå op i en højere enhed.

Udenfor venter en solrig, sydvestvendt have, som indbyder til afslapning, leg og lange sommerdage under åben himmel. Her kan I nyde eftermiddags- og aftensolen og skabe jeres eget uderum med plads til både havebord og grønne projekter. En stor carport med tilhørende udhus fuldender de praktiske rammer med plads til bilen og opbevaring af blandt andet cykler og haveredskaber.

Beliggenheden gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen. I bor tæt på skole, indkøb og offentlig transport, og fra Køge Nord Station er der hurtigtog mod København. Samtidig giver den hurtige adgang til motorvejen gode betingelser for pendleren. Det er en villa til jer, der ønsker en indflytningsklar base med en familievenlig planløsning, energivenlige løsninger og en attraktiv placering i Køge Nord.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026



Ejendommen



Have



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Køkken



Badeværelse

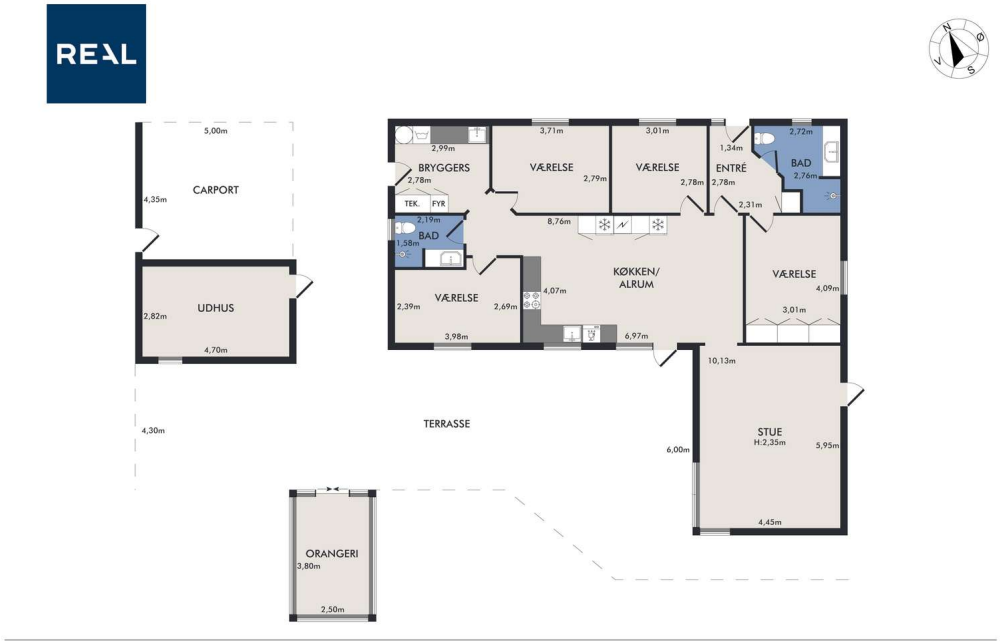
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

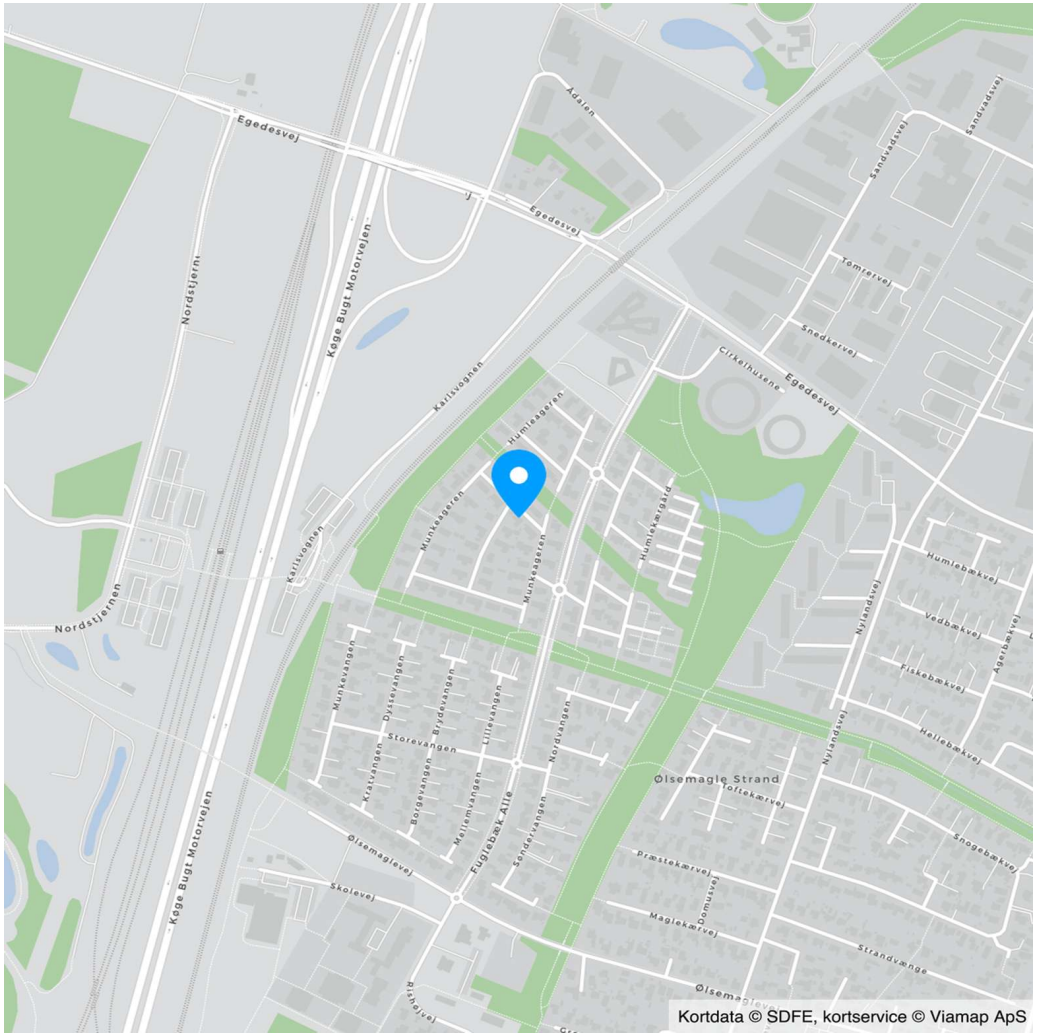
Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13nv Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	8749966
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.127.000
Grundværdi:	2.185.000
Grundforbedringsfradrag:	170.200 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.301.600
Grundlag for grundskyld:	1.611.840

Arealer**

Grundareal:	761 m²
Boligareal i alt:	145 m²

Øvrige arealer:

Carport:	44 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: 05.08.1999 - Lokalplan nr. 2-33, Køge Kommune.
- Nr. 2: 06.12.2000 - Dok ang forsyningsledninger, bebyggelse forbud mod videresalg ubebygget mv. Pantsætningsforbud. Vedr. 10 b og 10 ae.
- Nr. 3: 05.12.2002 - Dekl. om naturgasanlæg nr. 259.16.

Planer
18. Lokalplan 2-33 - Boliger ved Humlekærgård
18a. Kommuneplan 1B04 - Humlekærgård øst

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Ovn (Thermex), Kogeplade (Laurus), Emhætte (Elica), Tørretumbler (Bauknecht), Køleskab (Whirlpool), Fryser (Progress), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.600 Forbrug: 3.485 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundforbedringsfradrag
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1735
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.838
Grundskyld	kr.	8.543
Renovation	kr.	4.997
Husforsikring	kr.	6.109
Grundejerforening	kr.	1.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.287

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
I alt	kr.	5.731.050

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.917 md. / 383.002 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.647 md. / 307.769 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Munkeageren 16, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.695.000	Sagsnr.: 150-1735 Ejerudgift/md.: kr. 3.191	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 512.000 Nr. 5: hovedstol kr. 2.200.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.330.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Munkeageren Helge Gohr
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.