



REAL

Rasmussensvej 6, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	6.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.305	Grund m ²	539
Byggeår	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1567**

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: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Charmerende Murermester Villa i Køge C - Perfekt til Familielivet

Velkommen til denne smukke murermester villa fra 1936, beliggende i det eftertragtede område ved Søndre Skole i hjertet af Køge C. Med et boligareal på 124 kvadratmeter og flere brugbare kvadratmeter i en tilstødende bygning, tilbyder denne ejendom både charme og funktionalitet. Villaen er løbende istandsat med sans for detaljerne, hvilket gør den indflytningsklar for den kræsne køber.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en stor entré med rigelig plads til overtøj og sko. Herfra ledes du videre ind i den rummelige stue, der imponerer med sine flotte vinduer, gulvvarme og højt til loftet. Det naturlige lys strømmer ind og skaber en behagelig atmosfære. Stuen har direkte adgang til et nyere køkken udført i lækre materialer, hvor der er god spiseplads samt masser af skabsplads til opbevaring.

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: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026

På stueplan finder du også et moderne badeværelse med gulvvarme og stilfulde terrazzo fliser. Fra køkkenet er der adgang til bryggerset samt et ekstra værelse placeret i den tilstødende bygning – perfekt som gæsteværelse eller hjemmekontor.

Førstesalen byder på tre gode værelser, alle lyse og rummelige, ideelle som soveværelser eller børneværelser. Derudover findes endnu et nyere badeværelse heroppe, hvilket gør morgenrutinerne nemmere for hele familien.

Udendørs kan I nyde en nyanlagt have med flot belægning – ideel for sommerens grillfester eller afslapning under åben himmel. Et stort skur giver mulighed for praktisk opbevaring eller hob-projekter.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; på en lukket vej omgivet af gode naboer tæt på Køge Torv og dagligvarebutikker samt nem adgang til København via offentlig transport. Denne villa kombinerer det bedste fra begge verdener: roligt villakvarterliv tæt på byens puls.

Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Ejendommen



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

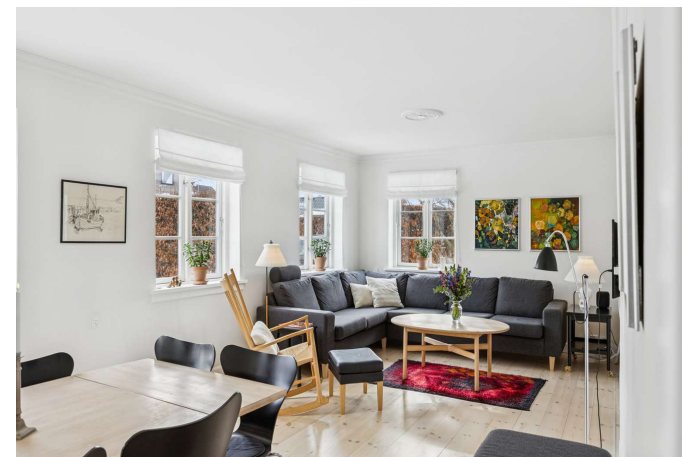
Dato: 27.02.2026



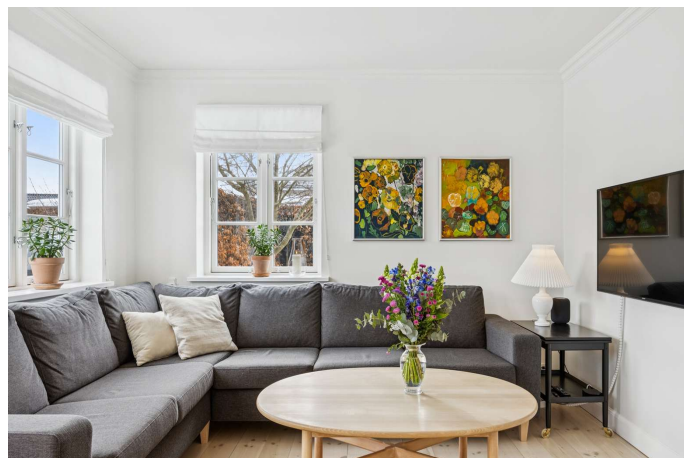
Køkken



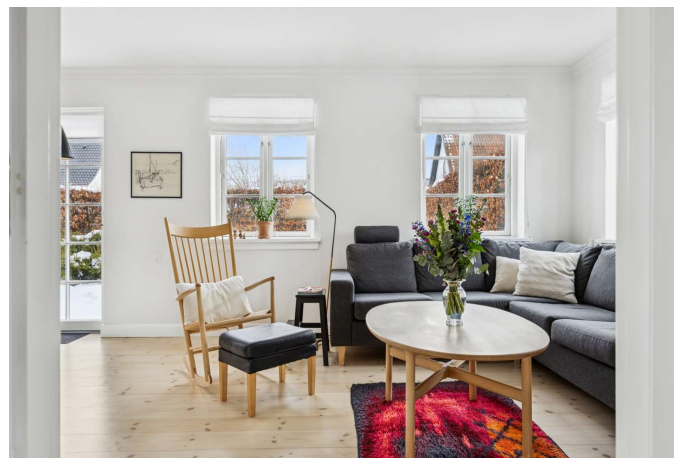
Køkken



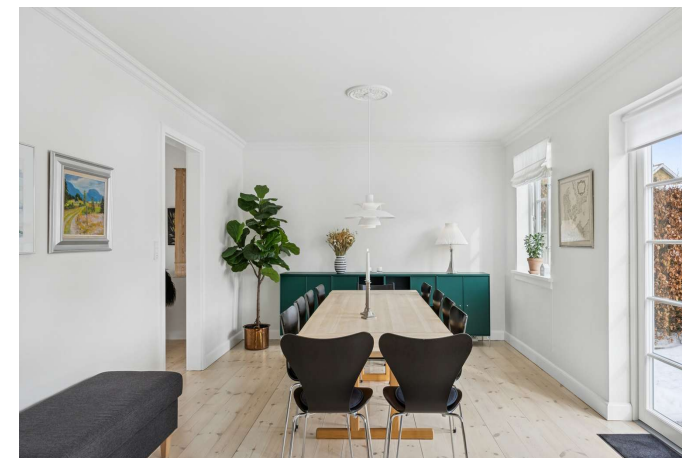
Stue



Stue



Stue



Spisestue

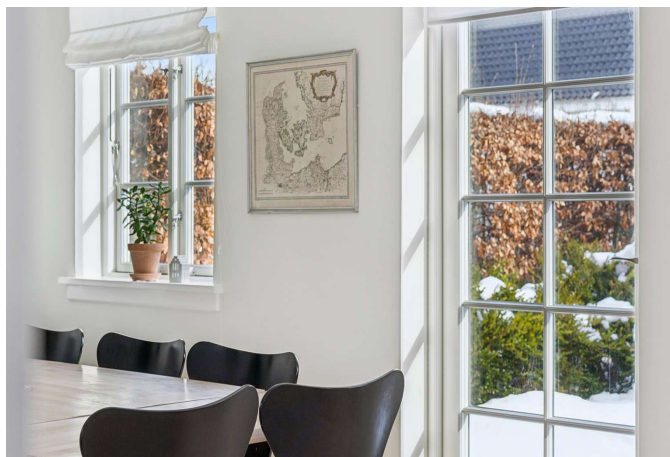
Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

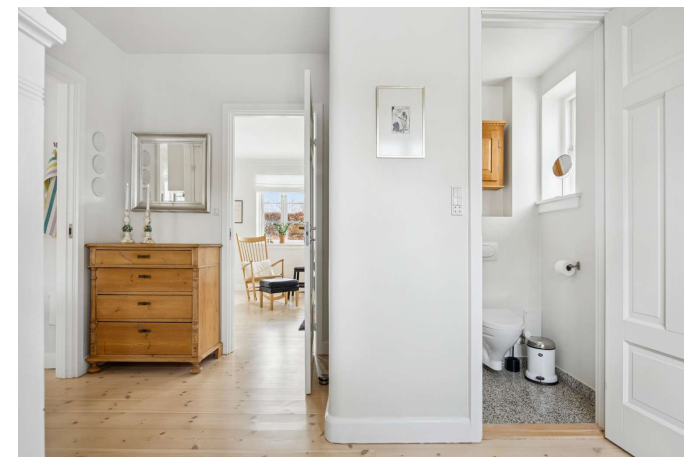
Dato: 27.02.2026



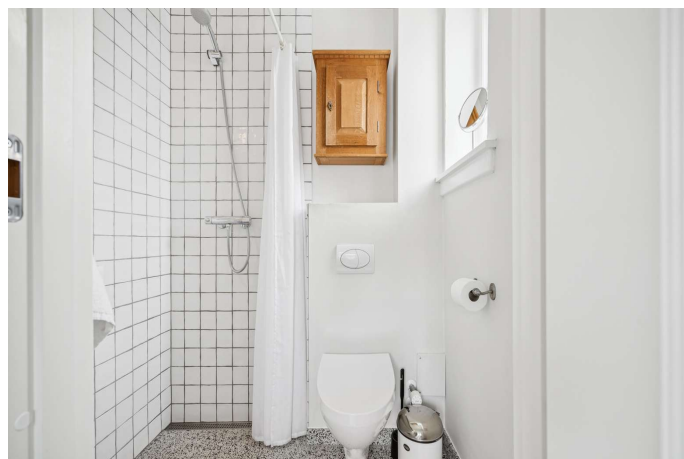
Spisestue



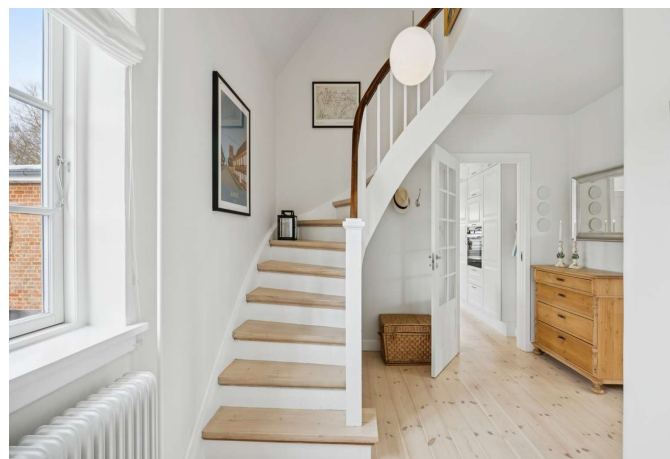
Spisestue



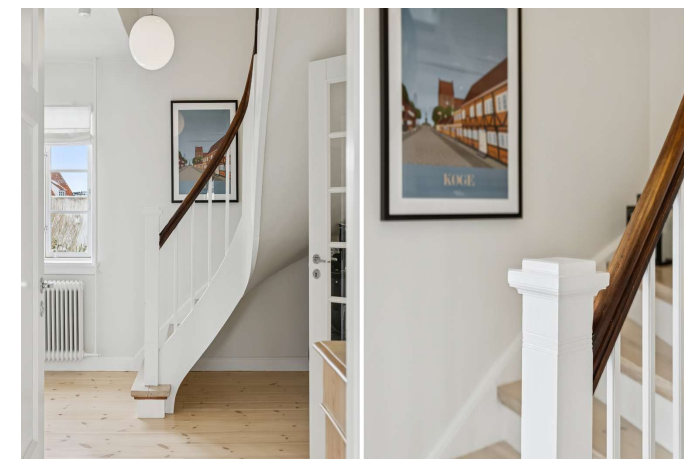
Gang



Badeværelse



Trappe



Gang

Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Repos



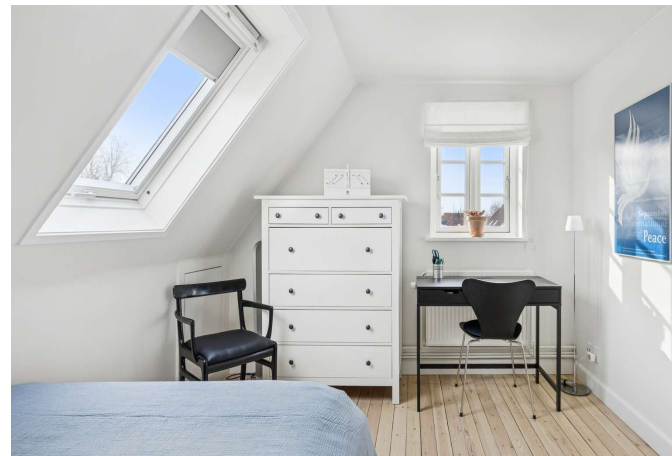
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Værelse



Værelse



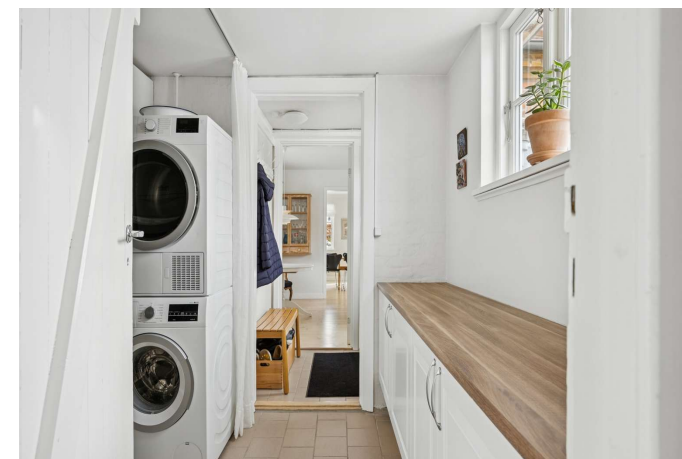
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

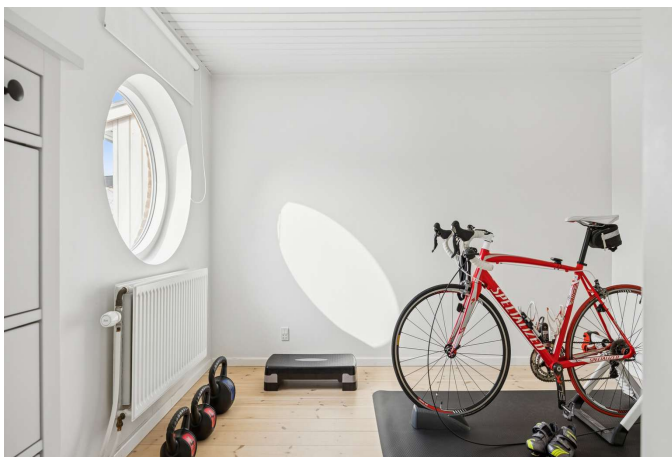
Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



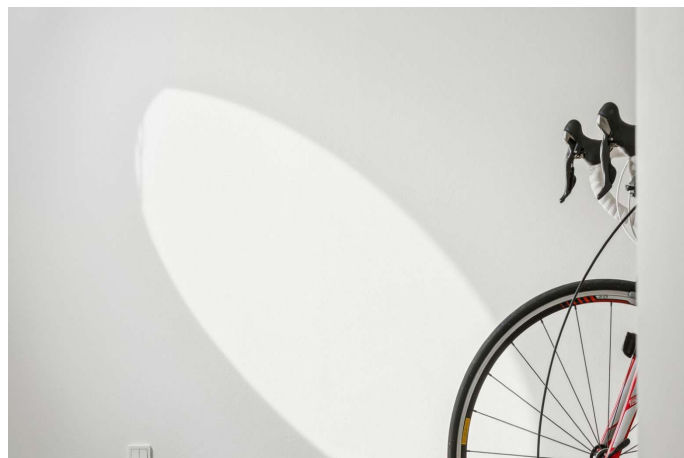
Bryggers



Værelse



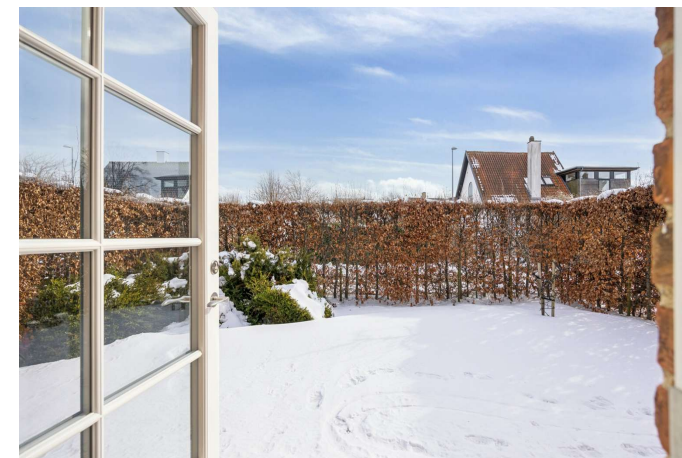
Værelse



Værelse



Gang



Udsigt

Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Ejendommen



Ejendommen



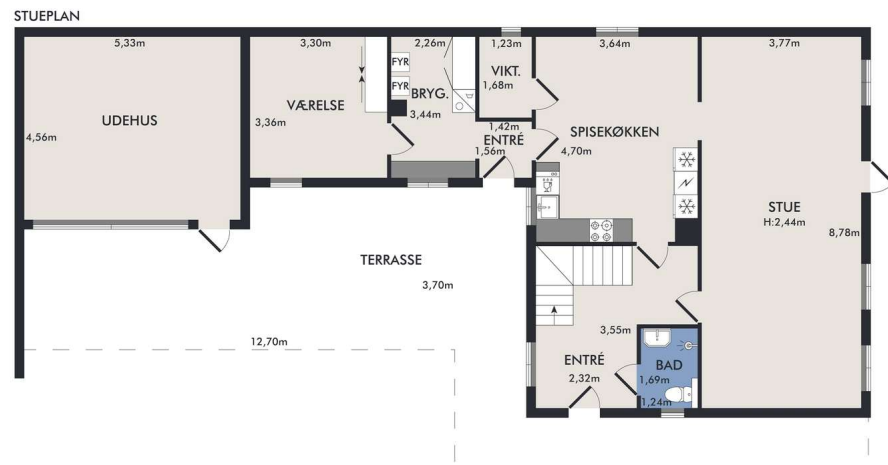
Ejendommen



Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	5bt Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301683
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.046.000
Grundværdi:	3.202.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.236.800
Grundlag for grundskyld:	2.561.600

Arealer**

Grundareal:	539 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	30 m ²
Garage:	24 m ²

** 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: 05.02.1925 - Dok om at der ikke må opføres bygninger højere end 2 etager foru den kælder og tagetage, ligesom der ikke må drives virksomhed, som ved røg, støj, eller ilde lugt måtte være til gene for ejere af naboparceller (XXVI 289/25L)
- Nr. 2: 26.09.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 11.10.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 30.11.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 30.11.1938 - Landvæsenskommissionskendelse, -
- Nr. 6: 09.12.1938 - Landvæsenskommissionskendelse,

Planer

18. Kommuneplan 3B27 - Køgemarken

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: -
Oplysningerne stammer fra:

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.508	Kontantpris	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	13.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Rottebekæmpelse	kr.	167	I alt	kr.	6.837.650
Renovation	kr.	4.997			
Husforsikning	kr.	4.407			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 39.655			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.007 md. / 432.089 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.230 md. / 350.759 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Rasmussensvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 27.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

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.