

Margrethevej 4, 4600 Køge

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**103**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.800**	Grund m^2	**214**
Byggeår/ombygget	**1908/1975**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **150-1828**

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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



Charmerende byhus med sjæl, moderne komfort og central beliggenhed i Køge

Drømmer du om et hjem med masser af atmosfære, moderne komfort og en beliggenhed, hvor hverdagen glider let, så er dette charmerende rækkehus i Køge Centrum et oplagt valg. Her får du 103 veldisponerede boligkvadratmeter i en ejendom fra 1908, hvor den klassiske charme er bevaret, samtidig med at de vigtigste rammer er opdateret, så boligen fremstår indflytningsklar og klar til nye ejere.

Boligen byder på et nyere køkken-alrum, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor madlavning, samvær og hverdag går hånd i hånd. Herfra er der videre adgang til en hyggelig stue med god plads til både afslapning og samvær. Dertil kommer et praktisk gæstetoilet.

På førstesalen finder du to rigtig gode værelser med en fin rumfordeling og gode indretningsmuligheder samt et nyere badeværelse, som tilsammen giver en komfortabel og funktionel hverdag for både par og familier. Har du behov for endnu et rum, er der desuden mulighed for at etablere et tredje værelse, hvilket gør boligen særdeles fleksibel i takt med, at livets behov ændrer sig. Her er der plads til både børneværelse, kontor eller gæsterum.

Udenfor venter en hyggelig have, som indbyder til både afslapning, leg og sommerlige stunder under åben himmel. Haven er nem at holde og giver et skønt privat uderum midt i byen. Derudover medfølger et godt skur til opbevaring, så haveredskaber, cykler og øvrige ejendele nemt kan få en fast plads.

Beliggenheden er i særklasse. Du bor super attraktivt i Køge Centrum med kort afstand til alle hverdagens gøremål, indkøb, caféer, skole, offentlig transport og byens mange tilbud. Samtidig er der tog med direkte forbindelse til København, hvilket gør boligen ideel for pendlere. Her får du en sjælden kombination af sjæl, charme, funktionalitet og en helt central adresse.

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: Emil Bjerring Jensen

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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



Stue



Stue



Spisestue



Gang



Værelse



Værelse

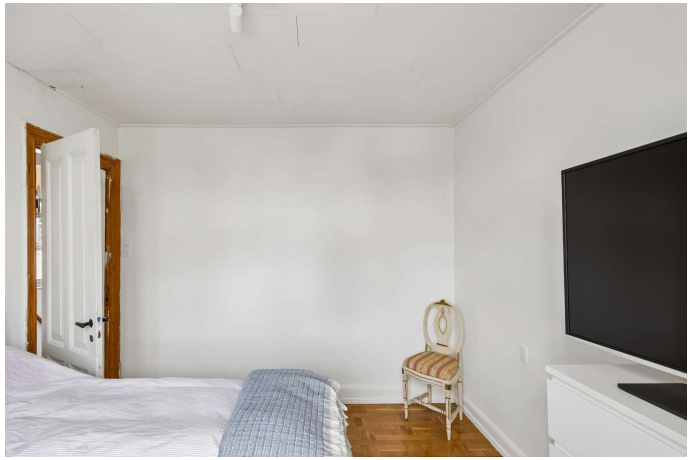
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Gang



Ejendommen

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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



Ejendommen



Ejendommen

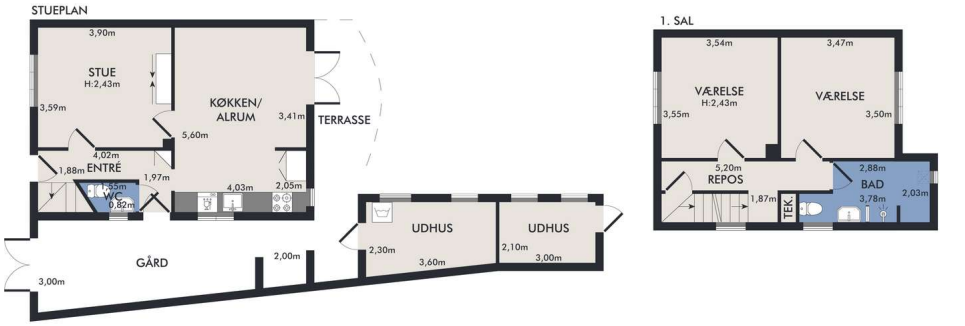
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

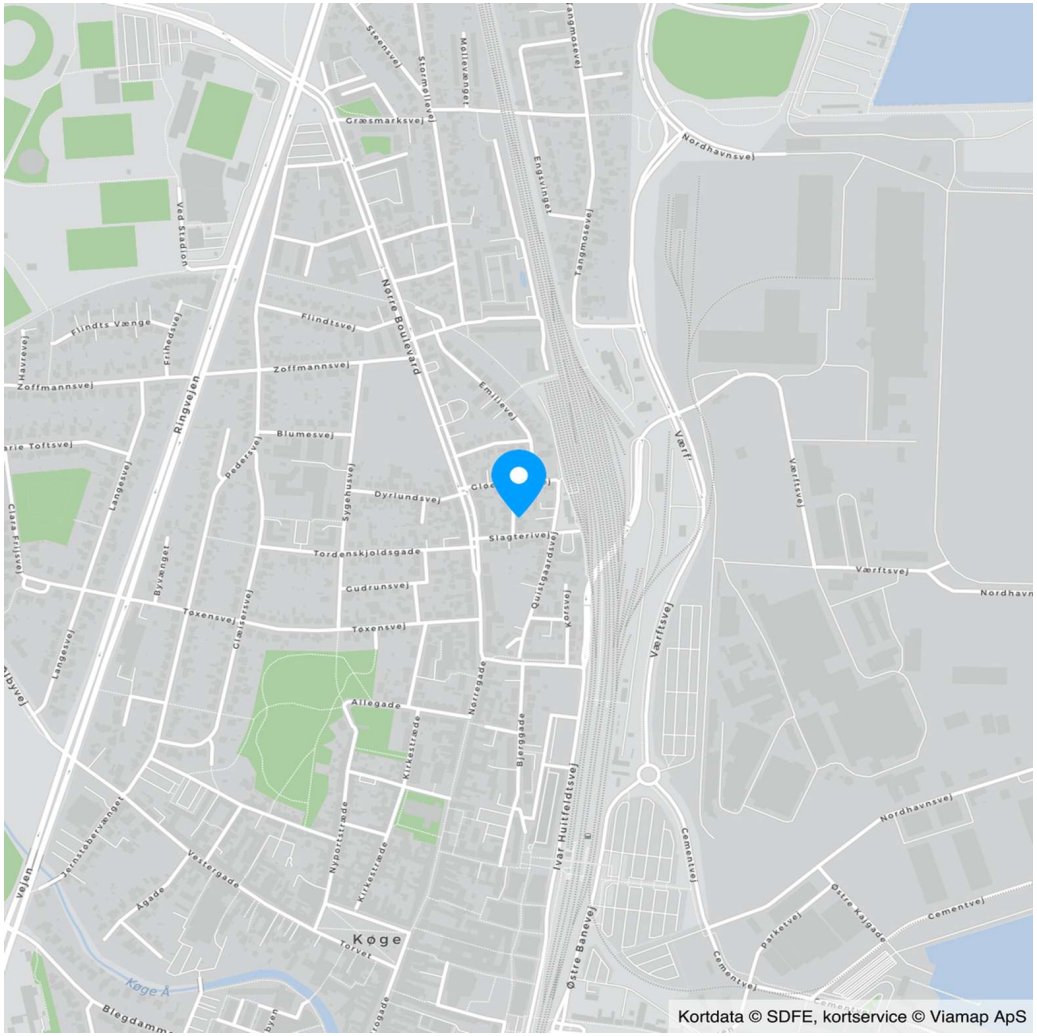
Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026



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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	176x Køge Bygrunde
BFE-nr.:	5299109
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1908/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.248.000
Grundværdi:	2.343.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.598.400
Grundlag for grundskyld:	1.874.400

Arealer**

Grundareal:	214 m^2
Boligareal i alt:	103 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	16 m^2
Udhus:	18 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: 01.01.1585 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
- Nr. 2: 23.07.1908 - Dok om fælles brandmur/gavl mv (XXII 1054 183/08L)

Planer
18. Køge kommuneplan 2021-2033
18a. Kommuneplan 3B09 - Emilievej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Køle/fryseskab (LG), Vaskemaskine (Miele)

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: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026

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.: 25.700 Forbrug: 1.317 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmeforbrug for 2025 udgør kr. 14.347,82,-.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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: 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 D

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 foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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.

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

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

Adresse: Margrethevej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1828
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.252
Grundskyld	kr.	9.934
Rottebekæmpelse	kr.	128
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	5.286
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.597

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	4.531.496

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 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.818 md. / 249.813 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Margrethevej 4, 4600 Køge Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 150-1828 Ejerudgift/md.: kr. 2.800	Dato: 03.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.117.995 Nr. 4: hovedstol kr. 233.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.