

REAL



## Egøjevej 31, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>9.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.601</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>690</b>
Byggeår	<b>1923</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1679**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026



### **Klassisk muremestervilla med sjældent stort leverum og imponerende uderum i Digterkvarteret**

På en af Køges mest eftertragtede adresser i Digterkvarteret finder du denne klassiske muremestervilla fra 1923, der med sine 175 etagemeter fremstår både indbydende, stemningsfuld og indflytningsklar. Her er der løbende renoveret med respekt for husets oprindelige sjæl, samtidig med at komfort og funktionalitet er løftet til et moderne niveau med blandt andet nyere køkken, badeværelser, gulve, gulvvarme i klinker, tag, fuger samt døre og vinduer.

Boligens hjerte er det store og sjældent set imponerende leverum, hvor den fantastiske tilbygning skaber en helt særlig rumfølelse. Den store foldedør binder køkken/alrum og den smukke hårdtræsterrasse sammen på elegant vis, så inde- og udeliv flyder naturligt sammen. Hertil kommer et charmerende orangeri, der forlænger sæsonen og tilfører hjemmet en ekstra dimension af hygge og anvendelighed.

Planløsningen er gennemtænkt og fleksibel med vinrum med køler, praktisk bryggers, soveværelse samt badeværelse i stueplan. På 1. sal venter to store værelser, hvor det ene gemmer på en hyggelig "hemmelig" hems, som både børn og voksne vil elske, samt endnu et badeværelse. Alt er udført med fokus på kvalitet og en rød tråd, der gør boligen klar til indflytning uden bekymringer.

Udenfor mødes du af et af de mest imponerende udemiljøer i kvarteret. Den store sydvendte have bader i sol hele dagen, og den rummelige terrasse skaber en naturlig forlængelse af hjemmets opholdsrum. Her får du privatliv, atmosfære og plads til både afslapning og gæstfrie sommeraftener. Beliggenheden er helt i top med gåafstand til Søndre Skole, Køge Torv, indkøb, station og Søndre Strand, så du får både byliv, hverdagens bekvemmeligheder og kystens rolige stemning lige ved hånden.

### 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: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

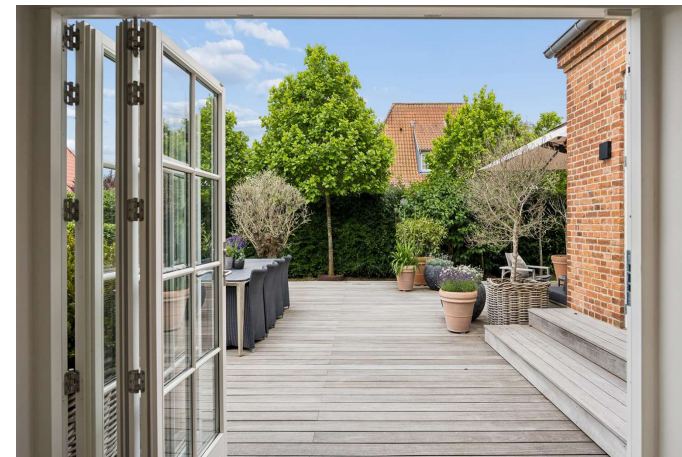
Dato: 01.07.2026



Køkken



Køkken



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026



Have



Orangeri



Køkken



Køkken



Køkken

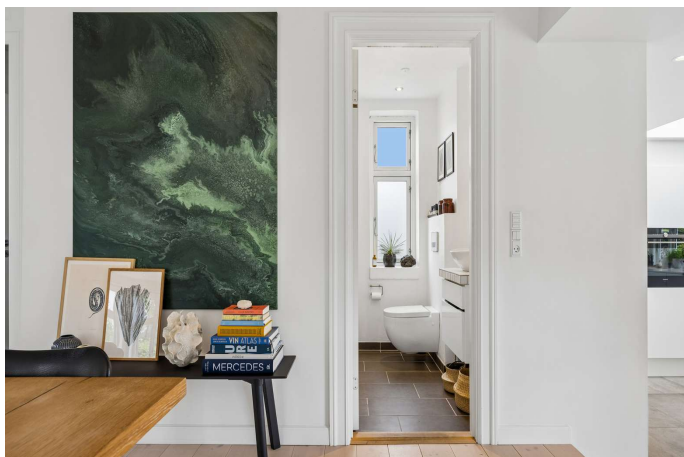


Værelse

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

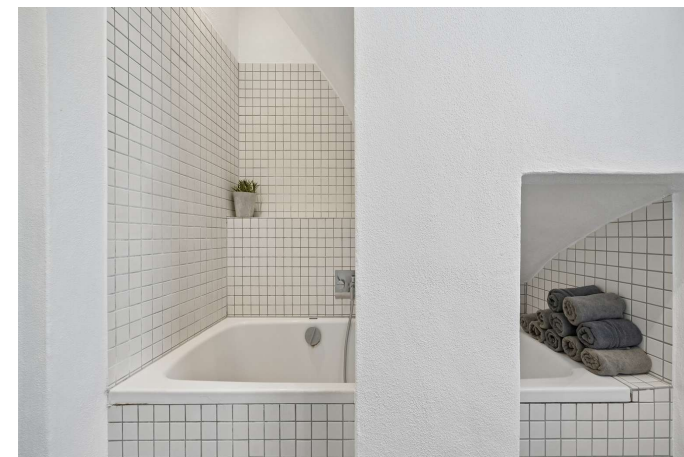
Dato: 01.07.2026



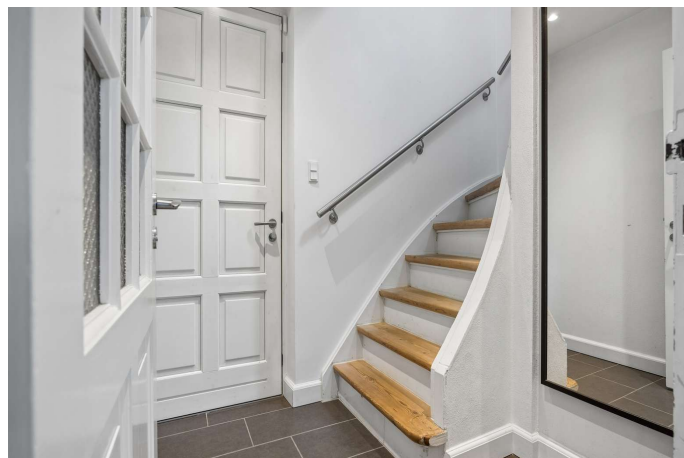
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



Soveværelse



Altan

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026



Udsigt



Soveværelse



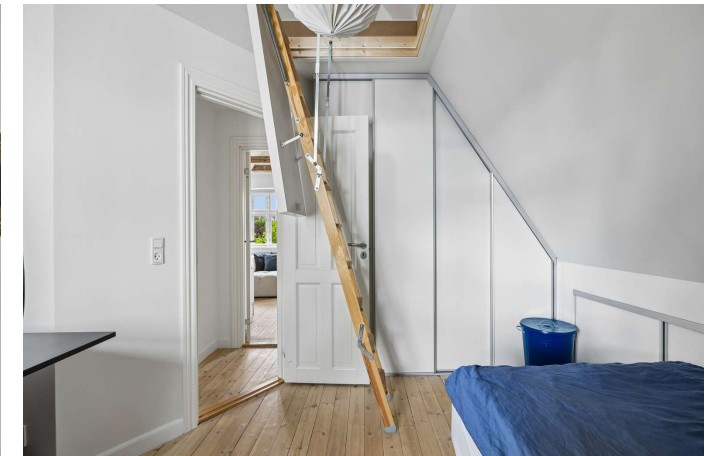
Værelse



Badeværelse



Værelse



Adgang hems

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

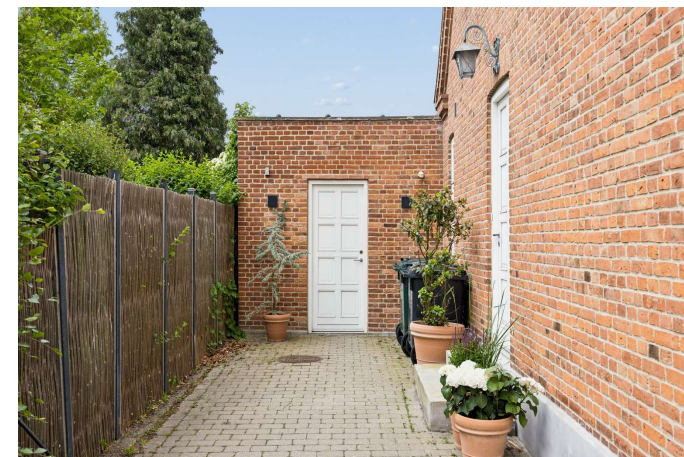
Dato: 01.07.2026



Hems



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen

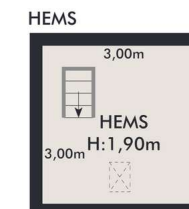
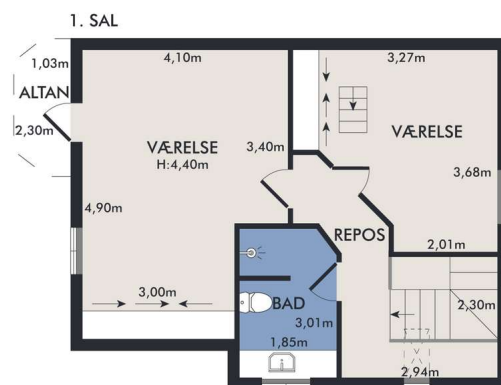




Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 2cx Sdr. Køge, Køge Jorder  
BFE-nr.: 5301361  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1923

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.921.000  
Grundværdi: 3.972.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.736.800  
Grundlag for grundskyld: 3.177.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 690 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 17 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.03.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (XXXIV371/216)  
- Nr. 2: 25.01.1923 - Dok om hegn, hegnsmur mv (XXXV179/23)

**Planer**

18. Lokalplan 1033 - Bevarende lokalplan for Digterkvarteret  
18a. Kommuneplan 3B24 - Digterkvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Mikrobølgeovn (Siemens), Tørretumbler (Bosch), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Køler/Vinrum (Panasonic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026

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 husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.158	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	16.841	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Rottebekæmpelse	kr.	169	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	10.065.850
Skorstensfejning	kr.	839			
Husforsikning	kr.	8.204			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.208			

#### 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.180 md. / 650.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.528 md. / 522.338 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Egøjevej 31, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 875.829  
Nr. 4: hovedstol kr. 2.829.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.890.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**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 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<sup>®</sup>

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 væksten 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.