

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Egedesvej 18, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.267	Grund m2	985
Byggear	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0660**

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: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026

Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 124 m², bygget i 1949, er denne bolig gennemgående renoveret og fremstår som en flot bolig med mange flotte løsninger. Beliggende på en naturskøn grund, giver ejendommen mulighed for at nyde solen hele dagen igennem.

Boligens stueplan er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer komfort året rundt. Man blive budt velkommen i en skøn entre, hvor der er plads til sko og overtøj. Her finder du et stort køkken-alrum med et stilfuldt Vordingborg køkken, der indbyder til hyggelige familiestunder og gastronomiske udfoldelser. Køkkenet åbner op mod den rummelige stue, hvor det gode lysindfald fra de nyere vinduer skaber en lys og indbydende atmosfære. Stueplan er desuden udstyret med et funktionelt bryggers med direkte udgang til denne skønne have samt et badeværelse med separat bruseniche.

På første sal venter tre rummelige soveværelser, alle med fritliggende bjælker, der tilfører karakter og varme til rummene. Disse værelser tilbyder rigelig plads til både børn og voksne samt mulighed for kontor eller hobbyrum alt efter behov.

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: Stephan Larsen



Adresse: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026

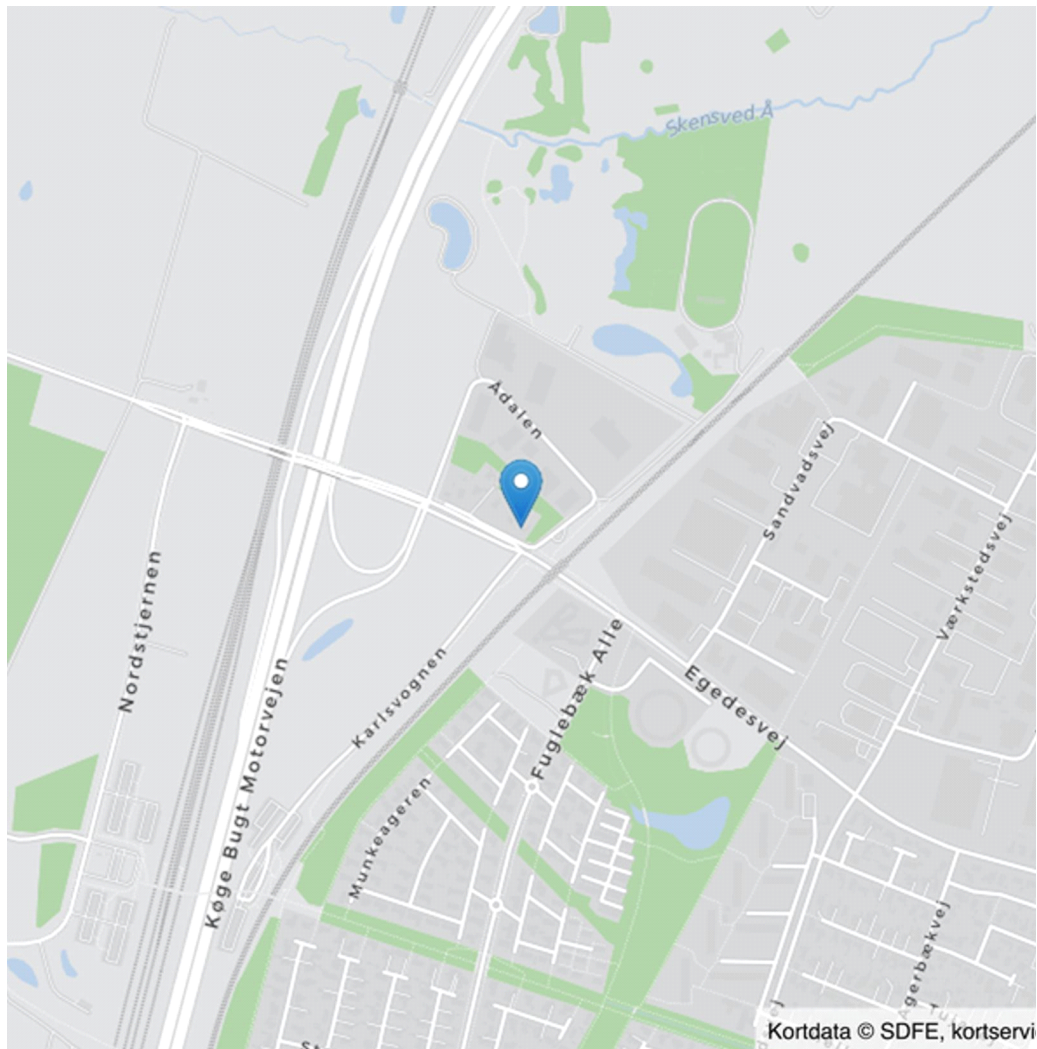
Udenfor fortsætter oplevelsen af kvalitet og æstetik. Den store have er ideel for både afslapning og leg, omgivet af smuk natur som giver ro i sjælen. Her kan du finde solrige pletter hele dagen igennem eller søge skygge under de modne træer.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; kun 1.1 km fra Køge Nord Station har du nem adgang til offentlig transport samt motorvejen og Køge C, hvilket gør pendling let som en leg. Derudover ligger ejendommen tæt på skoler og veludbyggede stisystemer, så børnene trygt kan færdes i området.

Adresse: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026



Adresse: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	8 i Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2218581
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.080.000 kr.
Grundværdi:	1.619.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.664.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.295.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	985 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	12 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. 20.01.1992 - Lokalplan nr. 2-22

Planer

Lokalplan nr. 2-22

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Elica, Ovn mrk. Junker, Kogeplade mrk. Elica, Emhætte mrk. Elica, Køle-/fryseskab mrk. Samsung, Køleskab mrk. Samsung, Fryser mrk. Samsung, Opvaskemaskine mrk. Junker, Vaskemaskine mrk. Beko, Tørretumbler mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.500 Forbrug: 1.819,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser forbrug for 2023: 2.421,57 kwh og 1.717 kubikmeter i perioden:
22.09.2022-01.01.2024.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.486
6.865
6.691
5.044
122

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

3.695.000
7.000
24.050
3.726.050

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

27.209

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.819 md./ 237.829 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.109 md./ 193.307 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0660
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste.

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.297.051	2.297.051	2.315.745	DKK	2,31	133.487	28,25	3,24			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.