

REAL



## Stormøllevej 40, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.502</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>525</b>
Byggeår	<b>1907</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1659**

**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: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



### Charmerende Villa i Køge Centrum - Perfekt til Familien

Velkommen til denne skønne villa, der er perfekt til den lille familie, som ønsker at bo centralt i Køge. Denne charmerende ejendom fra 1907 har gennemgået en omfattende renovering i 2021 og fremstår nu indflytningsklar med moderne bekvemmeligheder og en herskabelig stil. Med et boligareal på 120 kvadratmeter byder huset på en god planløsning, der gør det nemt at indrette sig efter egne behov.

Villaen er udstyret med gulvvarme i stort set hele huset, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Det gode lysindfald gennem de store vinduer skaber en lys og indbydende atmosfære i alle rum. I stueplan finder du et flot badeværelse, mens første sal i dag byder på 2 charmerende værelser (ideel mulighed for 3, med inddragelse af repos) og et praktisk toilet – ideelt for familielivet.

Udendørs venter et skønt havemiljø med flere terrasseområder, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften. Her er også et dejligt orangeri, hvor du kan slappe af og nyde kigget til den charmerende gårdsplads – perfekt til både hverdagens afslapning og hyggelige sammenkomster.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret midt i Køge Centrum har du kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Alt hvad hverdagen kræver ligger lige om hjørnet, hvilket gør dette hjem ideelt for dem der ønsker at kombinere komfortabel boligliv med byens bekvemmeligheder.

### 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: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Ejendommen



Spisestue



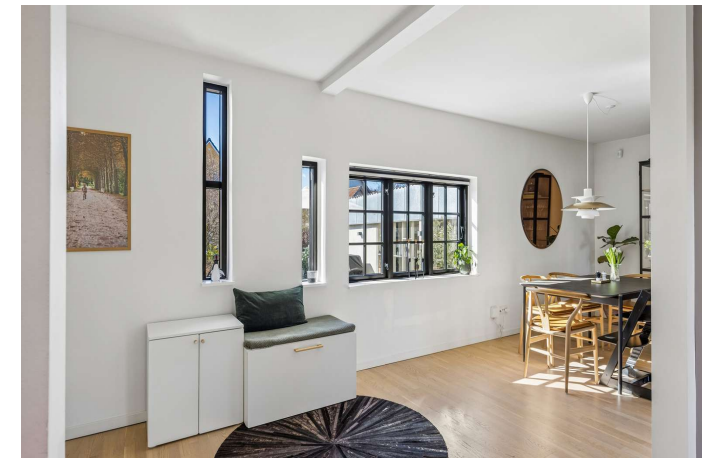
Stue



Stue



Spisestue



Værelse

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Udestue



Terrasse



Ejendommen



Køkken



Køkken

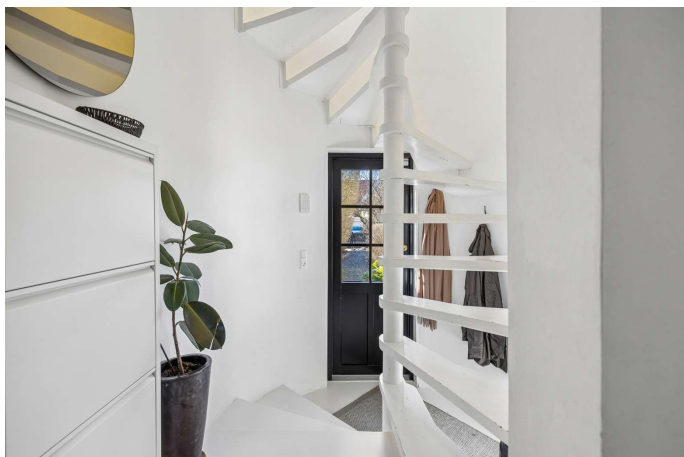


Badeværelse

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Gang



Værelse



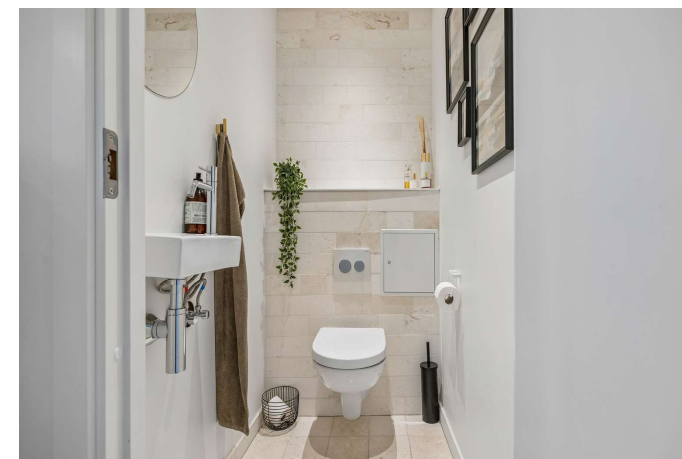
Værelse



Terrasse



Værelse

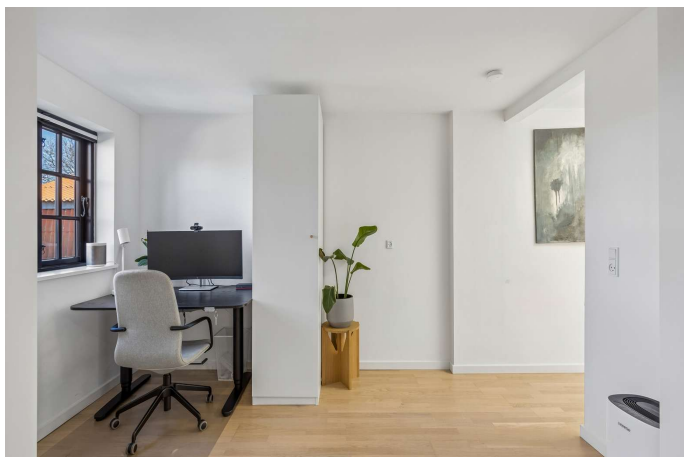


Badeværelse

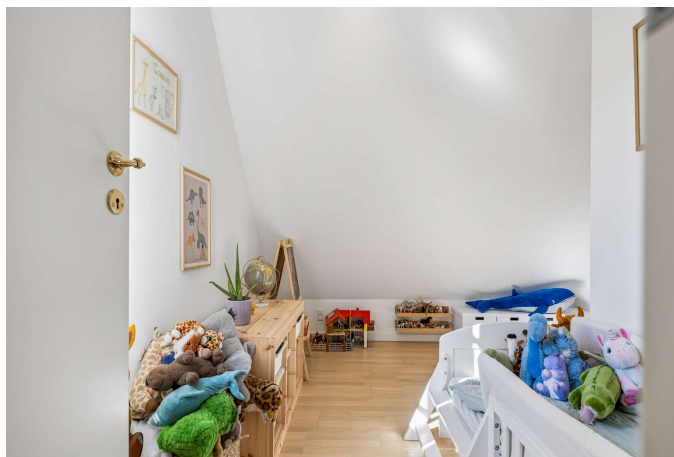
Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Værelse



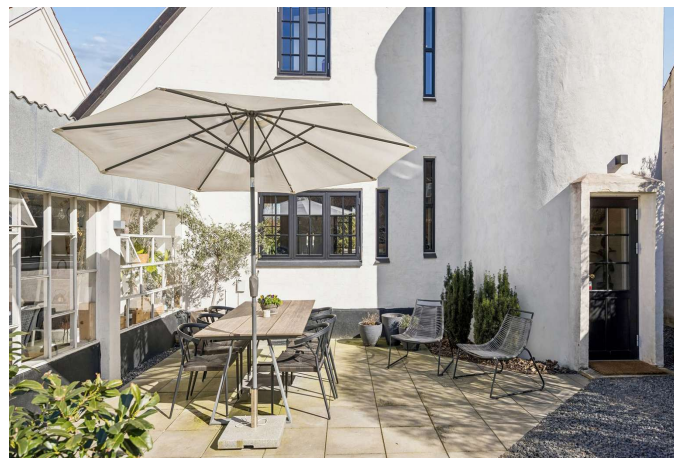
Værelse



Værelse



Terrasse



Ejendommen

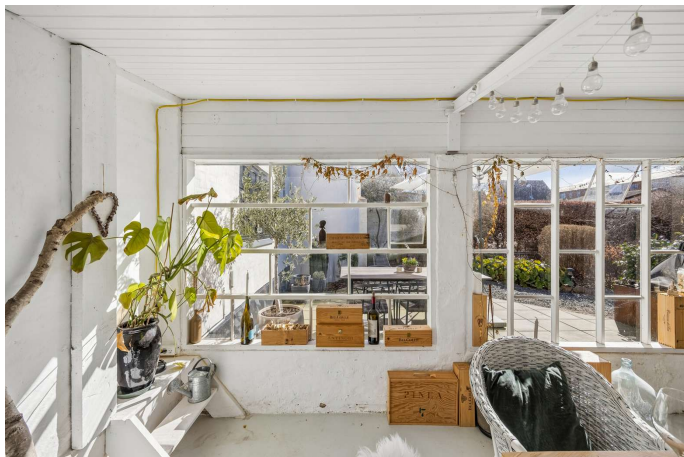


Spisestue

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Stue



Ejendommen

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

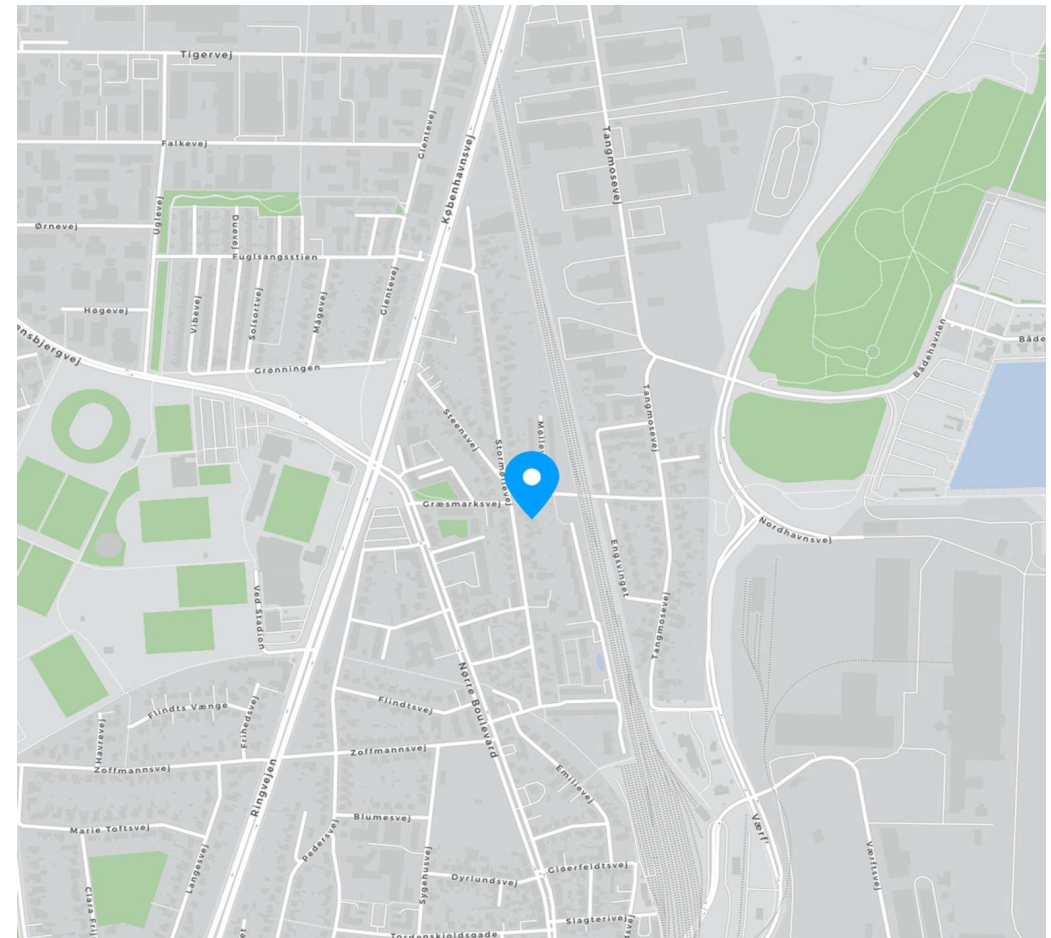
Dato: 11.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 7f Køge Markjorder  
BFE-nr.: 5299681  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1907

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.340.000  
Grundværdi: 3.113.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.672.000  
Grundlag for grundskyld: 2.490.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 525 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 45 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 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: 08.08.1907 - Dok om bygningernes og træernes højde mv

**Planer**

19. Kommuneplan 3B02 - Stormøllevej

Tilbehør:

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

Ovn (Junker), Kogeplade, Emhætte (Elica), Vaskemaskine (Grundig, Vaske/tørremaskine ), Køle/fryseskab (Leonard), Opvaskemaskine (Leonard)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.190 Forbrug: 790 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 C

Adresse: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.627	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	13.199	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse	kr.	155	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	5.538.850
Husforsikning	kr.	10.043			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	42.021		

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.027 md. / 360.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.124 md. / 289.483 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: 25.03.2026

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: Stormøllevej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1659  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 11.04.2026

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:

### 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.

### Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 drikkevandsinteresser.

# 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.

*Announce*



## 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.