



Egedesvej 18, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.267	Grund m ²	985
Byggeår	1949	Energimærke	

Sagsnr. **150-0660**

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: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 12.02.2026

Charmerende villa med moderne løsninger og naturskøn grund nær Køge Nord Station

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.

##

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 tryk kan færdes i området.

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.

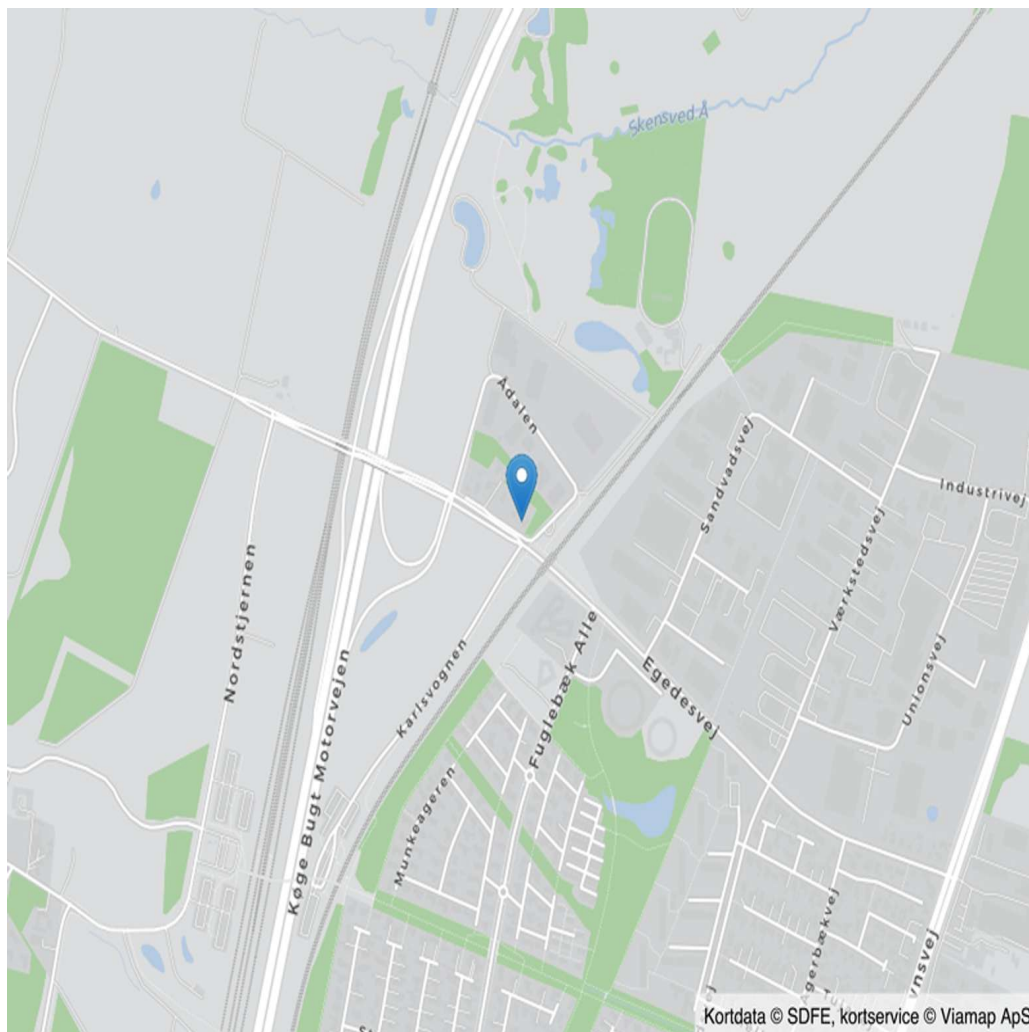
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stephan Larsen

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

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

Dato: 12.02.2026



Kort 0 (viamap)



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

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

Dato: 12.02.2026



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

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

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8i Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2218581
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1949

Arealer*

Grundareal: 985 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Carport: 12 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.01.1992 - Lokalplan nr. 2-22

Planer

18. Lokalplaner.pdf
21. Kommuneplan 1E01 - Ådalen øst

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.500 Forbrug: 1.819 m³
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke



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

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

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 8.486
kr. 6.865
kr. 5.044
kr. 122
kr. 6.691

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 3.695.000
kr. 24.050
kr. 7.000
kr. 3.726.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 27.208

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.619 md. / 235.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.925 md. / 191.102 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: Egedesvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 12.02.2026

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:

Ingen oplyste.

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.