

REAL



## Tøxensvej 29, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>7.495.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>5.108</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>603</b>
Byggeår	<b>1934</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **150-1608**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



### Charmerende stor villa med plads, potentiale og sydvendt have midt i Køge

I hjertet af Køge finder du denne indbydende villa fra 1934, der kombinerer klassisk charme med en beliggenhed, som sjældent bliver bedre. Her får du 155 veludnyttede boligkvadrater, en særdeles høj kælder på yderligere 100 kvm samt garage, og dermed en bolig med masser af plads til både familieliv, opbevaring, hobby og fleksible indretningmuligheder. Ejendommen fremstår med et solidt og attraktivt udgangspunkt, hvor du både kan flytte direkte ind og løbende sætte dit eget præg med blandt andet gulvlibning og let modernisering.

Stueplanet byder på store og lyse leverum med stuer en-suite, der skaber en elegant sammenhæng mellem rummene og giver plads til både hverdag og gæster. Herudover får du et soveværelse med eget badeværelse, et praktisk gæstetoilet samt et køkken med gode muligheder for at indrette efter egne behov og ønsker. På 1. sal venter to store værelser og et lidt mindre værelse, hvilket giver fin fleksibilitet til børneværelser, hjemmekontor eller gæster, samt et badeværelse. Den høje kælder er et særligt aktiv og fremstår langt mere anvendelig end en traditionel kælder med gode disponible rum og bryggers, som åbner for mange funktioner i hverdagen.

Udenfor venter en dejlig sydvendt have med et skønt kig til Lovparken, hvor solen og de rolige omgivelser kan nydes i fulde drag. Beliggenheden er centralt placeret i Køge centrum, så du bor med gåafstand til alt det bedste byen har at byde på, herunder Lovparken, Køge Torv, Køge Station, Åsen og Skt. Nicolaj Skole. Det er en sjælden kombination af centralitet, privatliv og potentiale, som gør denne villa til et oplagt valg for dig, der drømmer om en rummelig bolig med charme, muligheder og en helt særligt attraktiv 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: Cille Stenberg

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Køkken



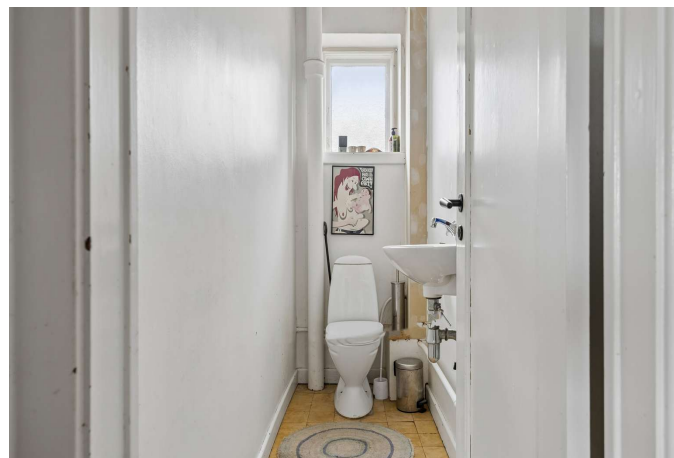
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

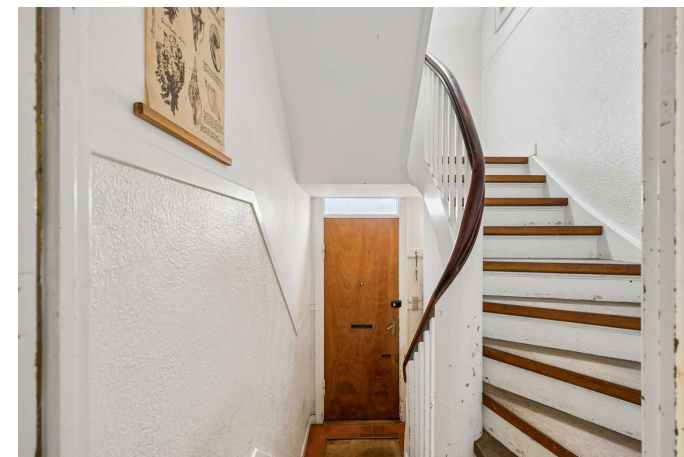
Dato: 15.06.2026



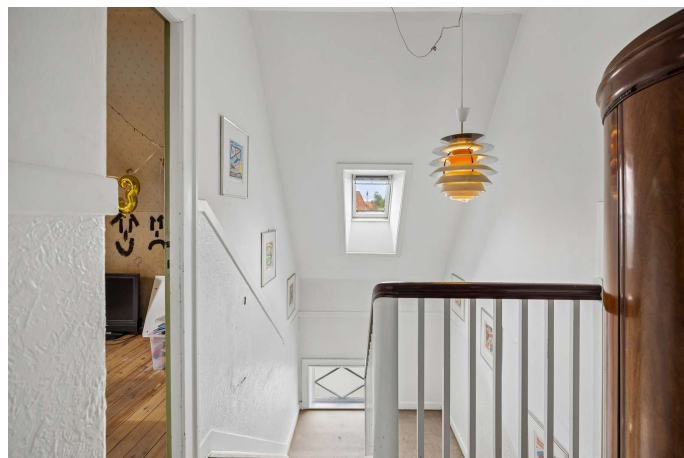
Værelse



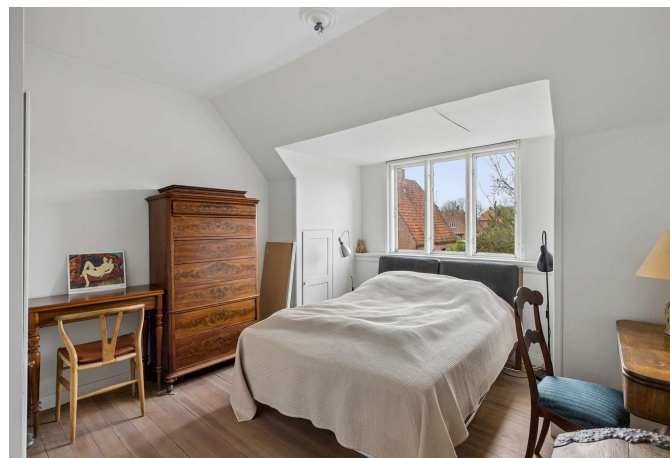
Gang



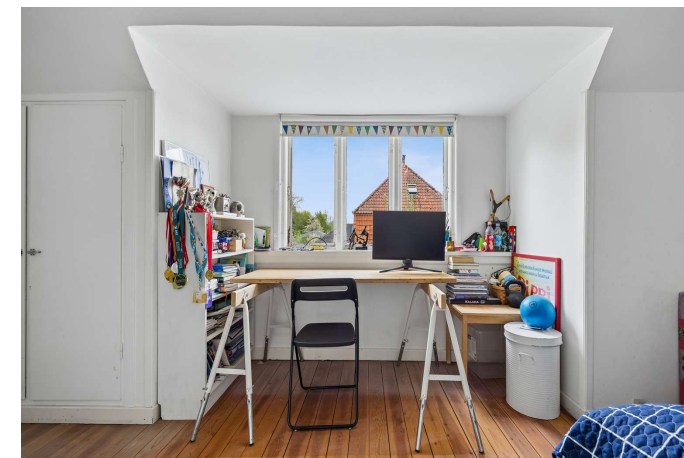
Opgang



Repos



Værelse



Stue

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Værelse



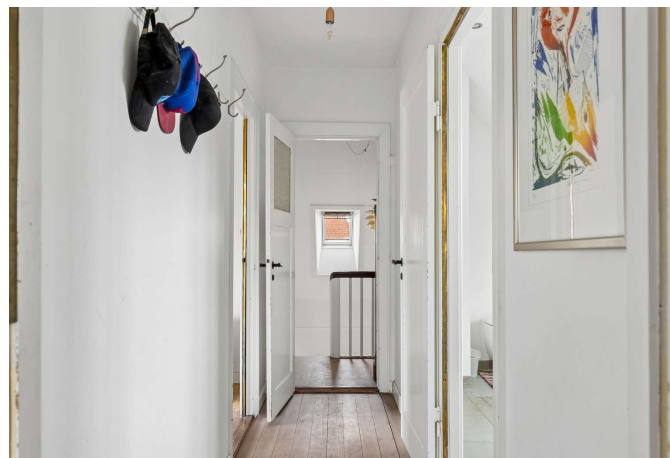
Badeværelse



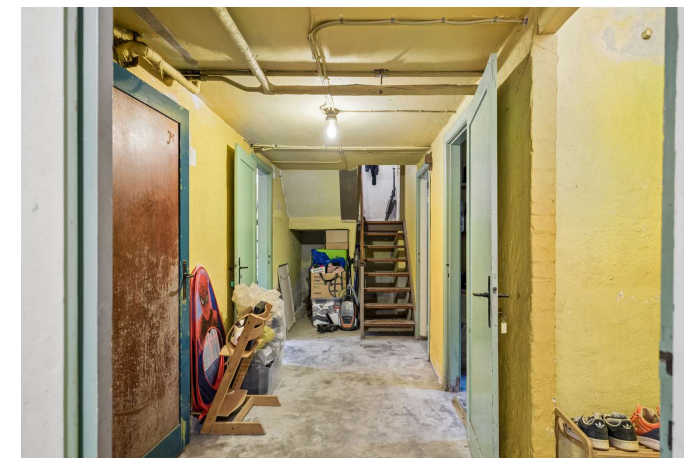
Badeværelse



Værelse



Gang

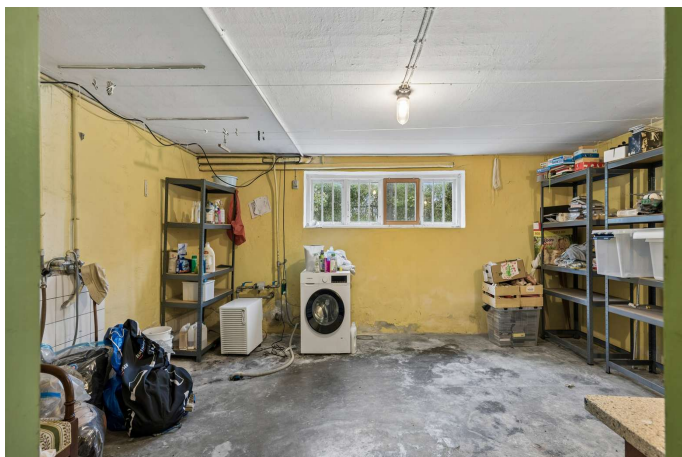


Disponibelt rum

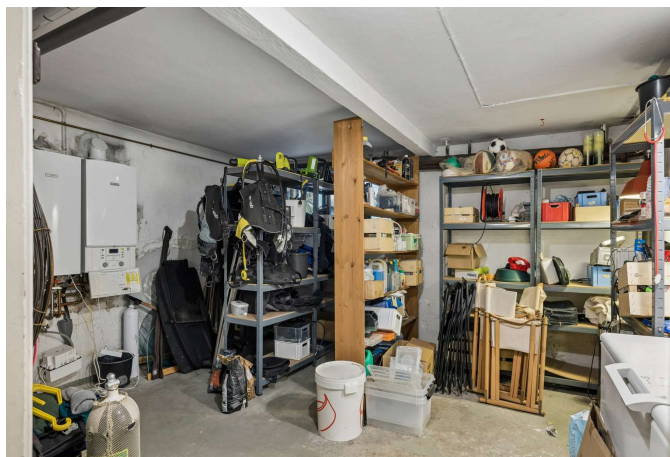
Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Ejendommen



Have



Ejendommen



Have

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Altan



Have



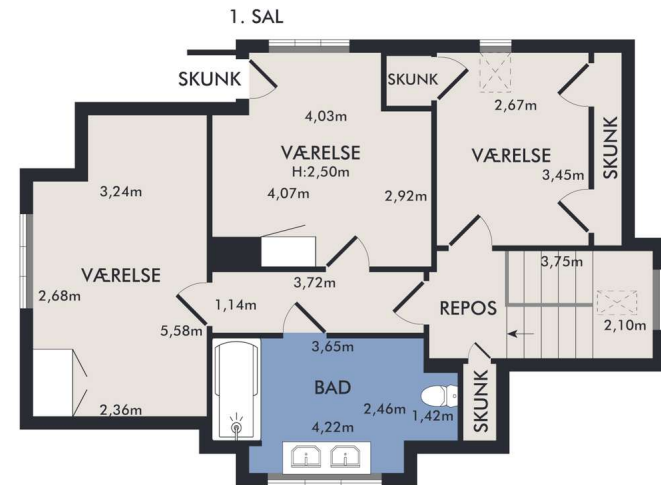
Have



Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



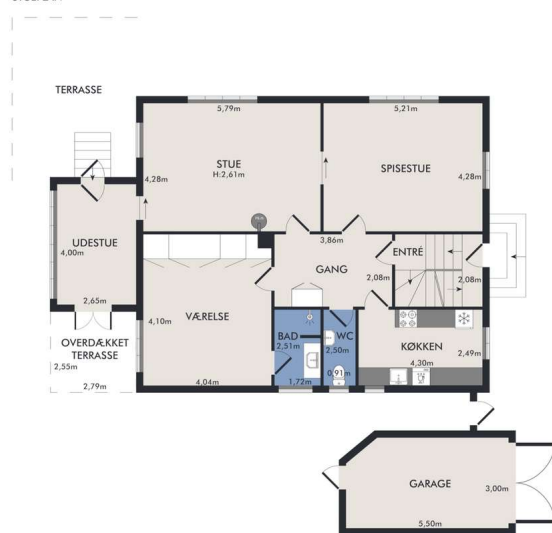
Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

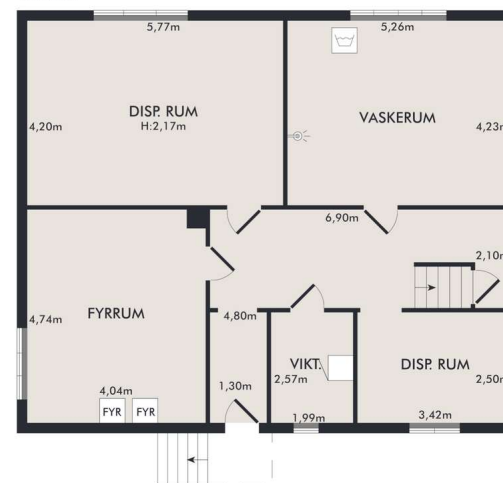
Dato: 15.06.2026



STUEPLAN



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

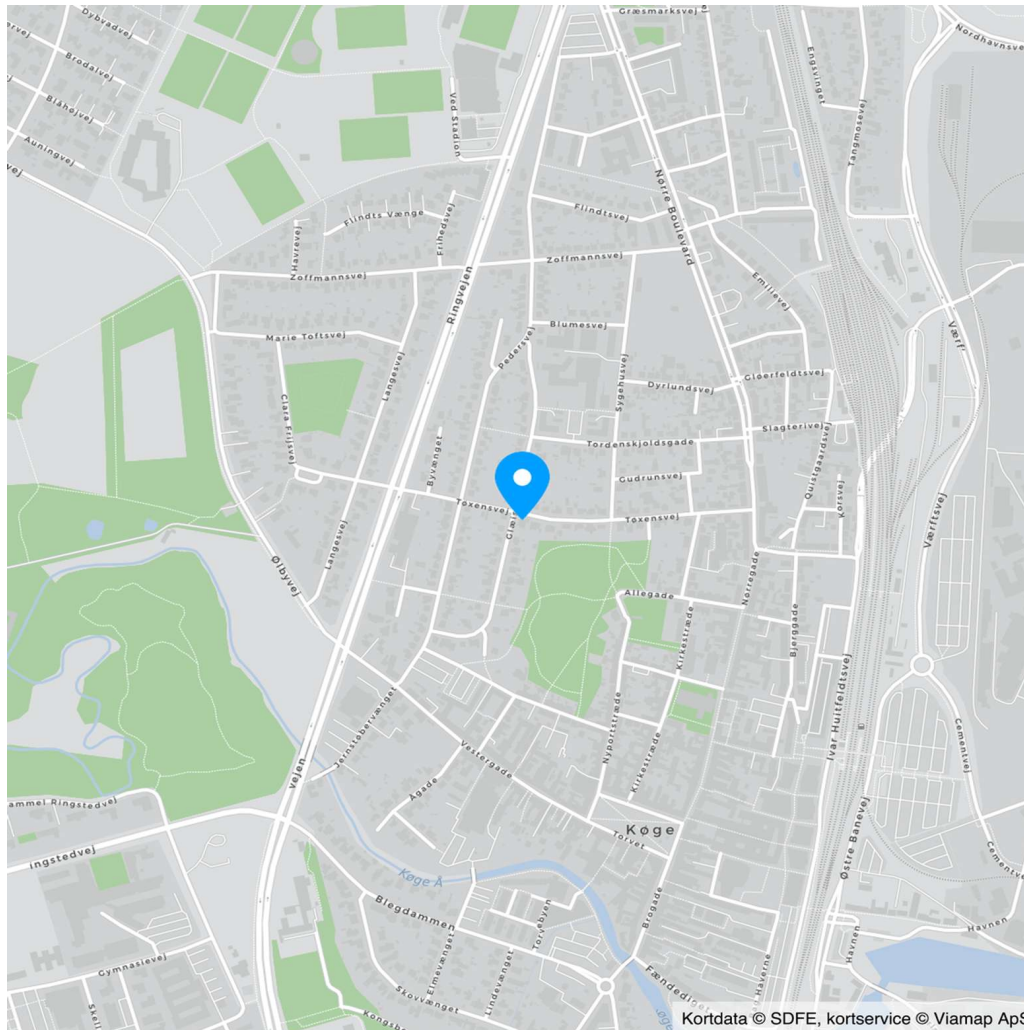
Plantegning

Plantegning

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026



Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 51bk Køge Markjorder  
BFE-nr.: 5300539  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1934

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 6.905.000  
Grundværdi: 4.451.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.524.000  
Grundlag for grundskyld: 3.560.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 603 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 100 m<sup>2</sup>  
Garage: 15 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: 13.09.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod opførelse af fabrikker mv.  
- Nr. 2: 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

**Planer**

18. Kommuneplan 3B12 - Pedersvej, Tøxensvej  
18a. Lokalplan 3-46 - Pedersvej kvarteret

Tilbehør:

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

Komfur (Bauknecht), Emhætte (Miele), Køleskab (Voss), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.026 Forbrug: 3.397 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 39200

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.172	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	18.872	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse	kr.	164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	7.551.267
Skorstensfejning	kr.	640			
Husforsikning	kr.	8.456			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.302			

#### 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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.650 md. / 487.799 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.657 md. / 391.888 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: Tøxensvej 29, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1608  
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 15.06.2026

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. 3.712.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**SOP: 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.

**SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**SOP: Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

**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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.