

REAL



Drusesvej 11, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.923	Grund m2	737
Byggear	1933	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1186**

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: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1933, der er blevet gennemgribende renoveret over de sidste ca. ti år. Med et etageareal på hele 210 kvadratmeter byder denne ejendom på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Det meste af huset er for nyligt opdateret, hvilket gør det fuldstændig indflytningsklart. Her kan du nyde gulvvarme i både badeværelser og den smukt renoverede kælder, som også er drænet og isoleret for optimal komfort. Hertil kommer at herligheden opvarmes på økonomisk vis ved hjælp af luft/vand varmepumpen.

På første sal finder du tre rummelige værelser med loft til kip, hvoraf det ene har en hyggelig hems – ideelt som legeområde eller ekstra opbevaring. Et stort badeværelse supplerer værelsesafdelingen perfekt. I stueplan mødes du af to elegante stuer en-suite samt et åbent køkken/alrum med direkte udgang til en solrig sydvendt terrasse, der inviterer til hyggelige grillmiddage og afslapning under åben himmel.

Kælderen er intet mindre end imponerende med sine fritlagte bjælker og opvarmede gulve – her får familien ekstra plads til hobbyaktiviteter eller hjemmekontor. Grunden omkring huset er stor og nem at vedligeholde; den tilbyder både plads til leg og boldspil samt fredfyldte kroge for rolig afslapning.

Beliggenheden i hjertet af Køge kunne ikke være bedre: Med sikker skolevej til Søndre Skole, kort afstand til byens torv, stationen samt naturskønne områder som åsen og stranden får du her det bedste fra begge verdener – bylivets bekvemmeligheder kombineret med naturens ro.

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: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025



Stue



Stue



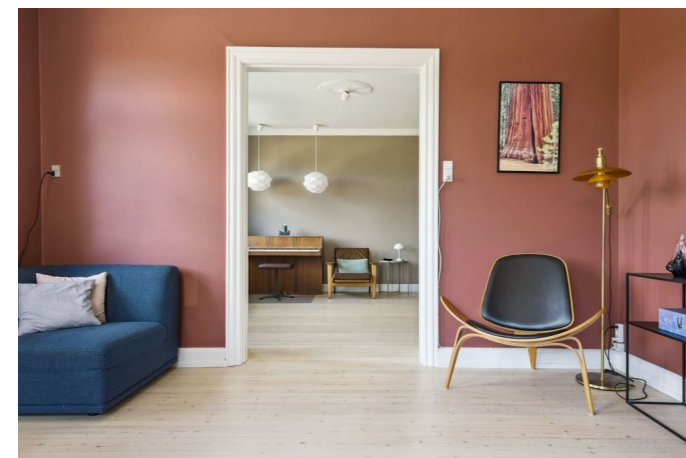
Køkken



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025



Værelse



Værelse



Køkken



Stue



Stue



Ejendommen



Adresse: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	5 ar Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301657
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.780.000 kr.
Grundværdi:	3.553.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.824.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.842.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	737 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²
Garage:	48 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. 05.02.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv godkendelse af tegninger, forbud mod genevoldende virksomheder
Nr. 2 lyst d. 20.05.1933 - Dok om hegn, hegnsmur mv samt kloak
Nr. 3 lyst d. 30.11.1938 - Landvæsenskommissionskendelse,
Nr. 4 lyst d. 09.12.1938 - Landvæsenskommissionskendelse
Nr. 5 lyst d. 05.08.1939 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.100 Forbrug: 4.335,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende



Adresse: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.502	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	15.065	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	7.327	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	7.050.458
Rottebekæmpelse	kr.	142			

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

47.081

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.642 md./ 451.698 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.220 md./ 362.641 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 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: 10.09.2025
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: Drusesvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1186
Ejerudgift/md.: kr. 3.923

Dato: 10.09.2025

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 oplyst.

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
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.580.231	1.580.231	1.586.147	DKK	2,17	154.175	12,25	2,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens

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.