



REAL

Tangmosevej 44, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.938	Grund m2	830
Byggear	1966	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1165**

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: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne étplansvilla beliggende på den eftertragtede Tangmosevej i Køge. Med et boligareal på 90 m² og en grund på hele 830 m², tilbyder denne ejendom et væld af muligheder for at skabe dit drømmehjem. Huset blev opført i 1966 og står originalt, hvilket giver dig friheden til at sætte dit eget præg og udnytte de mange potentialer, som ejendommen rummer.

Indenfor byder huset på en gennemtænkt planløsning med tre gode soveværelser, der alle har plads til både seng og opbevaring. Det funktionelle bryggers gør hverdagen nemmere, mens badeværelset er praktisk indrettet. Køkkenet har god skabsplads og grænser helt op imod stuen. Stuen skaber en hyggelig atmosfære perfekt til samvær med familie og venner. Fra stuen er der adgang til en dejlig udestue.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Tangmosevej betragtes som en lille uforløst perle centralt placeret tæt på Køges pulserende centrum via bekvemme stisystemer. Kun ca. én kilometer fra Køge station og det livlige byliv som giver dig alt hvad hjertet begærer. Den lukkede villavej sikrer rolige omgivelser samtidig med at være kun et stenkast fra lystbådehavnen – ideelt for dem der elsker maritime aktiviteter eller blot ønsker smukke udsigter over vandet.

Med nem adgang til København via motorvejen samt hurtigtogsforbindelser bliver pendling en leg. Denne villa er ikke bare et hjem; det er din mulighed for at leve tæt på naturen uden at give afkald på storbyens 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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025



Spisestue



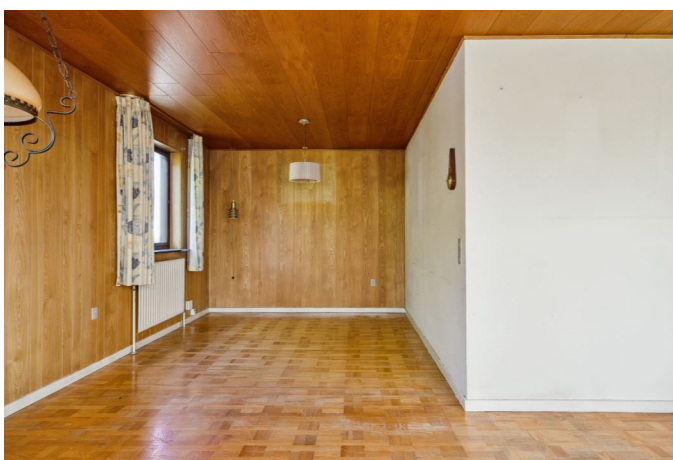
Stue



Stue



Stue



Værelse



Stue

Adresse: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

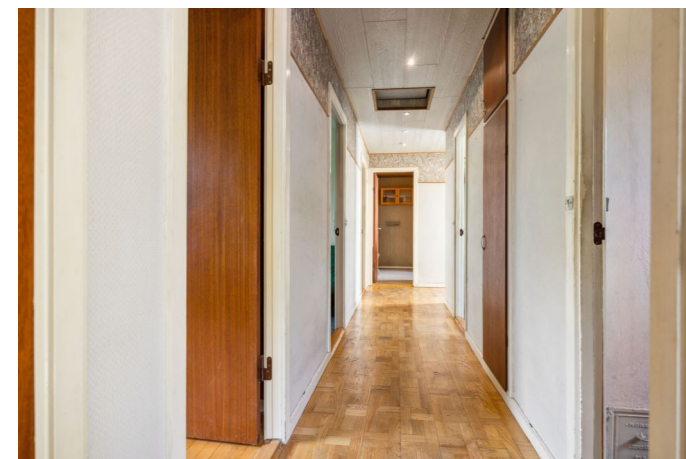
Dato: 14.07.2025



Gang



Gang



Gang



Værelse



Værelse

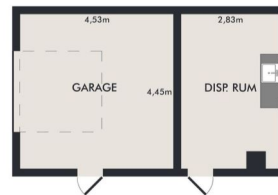
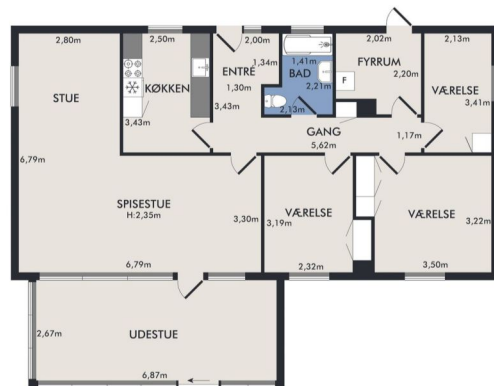


Værelse

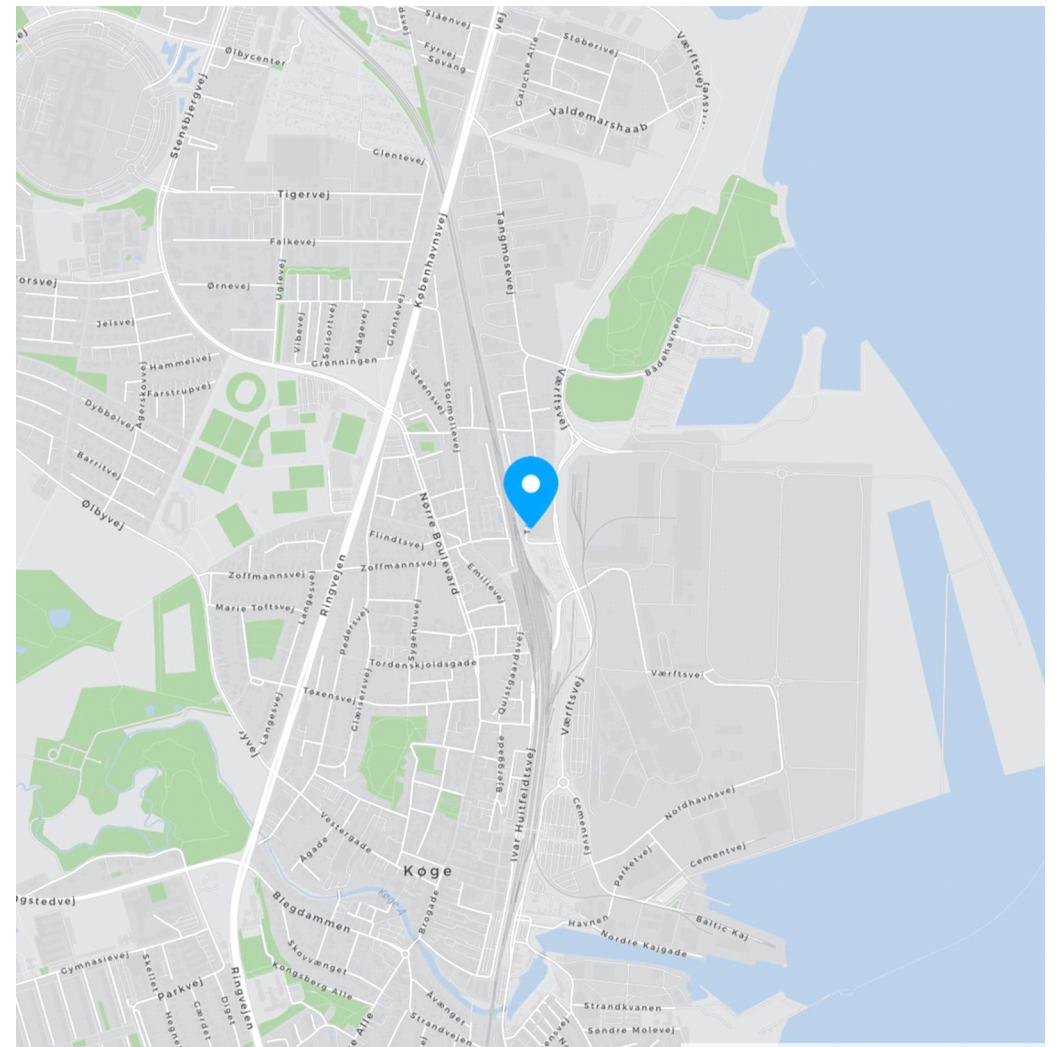
Adresse: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11 av Køge Markjorder
BFE-nr.: 5299819
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1966

Arealer*

Grundareal udgør: 830 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 108 m²
- heraf Udestue 18 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Andre bygninger: 164 m²
- heraf Garage 40 m²
- heraf Udhus 124 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 16.10.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer.

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.234.000 kr.
Grundværdi: 2.701.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.587.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.160.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Komfur
Emhætte
Køleskab

Medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 1.769,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.195	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	11.452	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Husforsikring	kr.	5.345	I alt	kr.	2.914.250
Renovation	kr.	5.044	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	218			
Ejerudgift i alt 1 år		35.255			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.899 md./ 190.785 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.743 md./ 152.914 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: 13.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tangmosevej 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1165
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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.