

REAL



Nyvej 21, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	190
Kontant	5.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.357	Grund m ²	814
Byggeår/ombygget	1951/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1736**

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: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Indflytningsklar familievilla med skønne opholdsrum i attraktive Køge Nord

Velkommen til denne indbydende villa i attraktive Køge Nord. Her får I 190 veldisponerede kvadratmeter fordelt på to plan med mulighed for separat børneafdeling – ideelt til familien, der ønsker god plads både inde og ude.

Den arkitekttegnede tilbygning tilfører boligen et moderne udtryk og skaber en fin balance mellem husets oprindelige charme og nutidens komfort. Boligen fremstår velholdt og indbydende med en god planløsning og plads til både familieliv og gæster.

Villaen rummer seks gode værelser med mange indretningsmuligheder – hvad enten behovet er børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Tre af værelserne har direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor dagens første kaffe og de lange sommeraftener kan nydes i rolige omgivelser.

Det store køkken-alrum og stueområde danner et lyst og åbent opholdsmiljø med god plads til både hverdagen og gæster. Derudover får I et stilfuldt badeværelse samt et godt gæstetoilet.

Udenfor venter en skøn sydvestvendt have med sol hele dagen. Her finder I flere hyggelige terrassemiljøer samt et charmerende orangeri, der tilfører haven en helt særlig atmosfære og giver mulighed for at forlænge udesæsonen langt ind i de køligere måneder.

Beliggenheden er rolig og familievenlig på en god villavej tæt på indkøb, skoler og offentlig transport. Her er hverdagen nem, samtidig med at København er inden for bekvem pendlerafstand.

En indbydende bolig med sjæl, plads og en beliggenhed, der gør hverdagen let – klar til at danne rammen om næste kapitel for en ny familie.

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: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

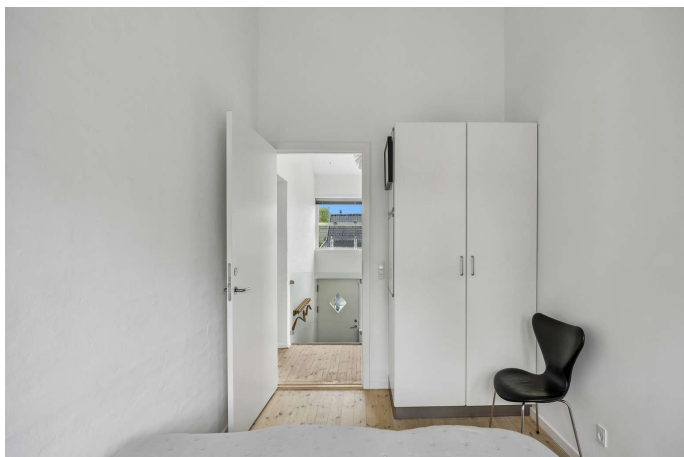


Værelse

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

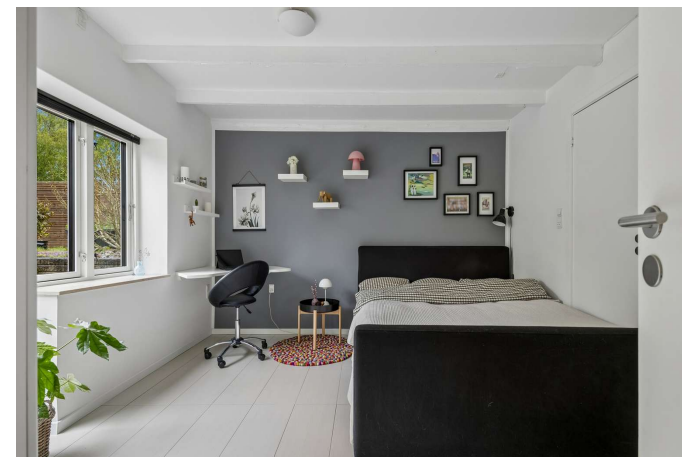
Dato: 19.05.2026



Værelse



Værelse



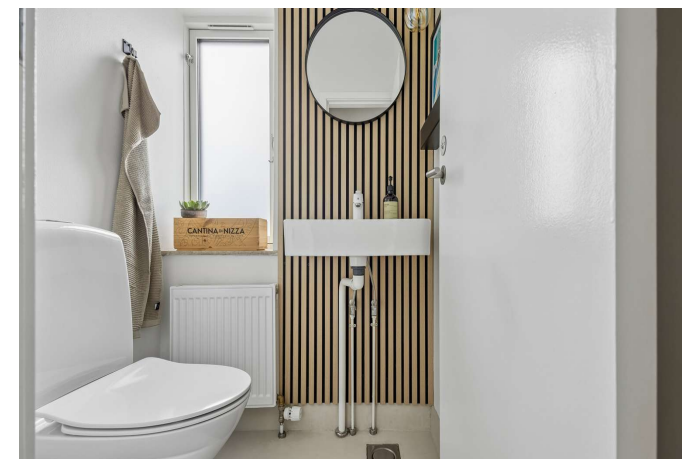
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

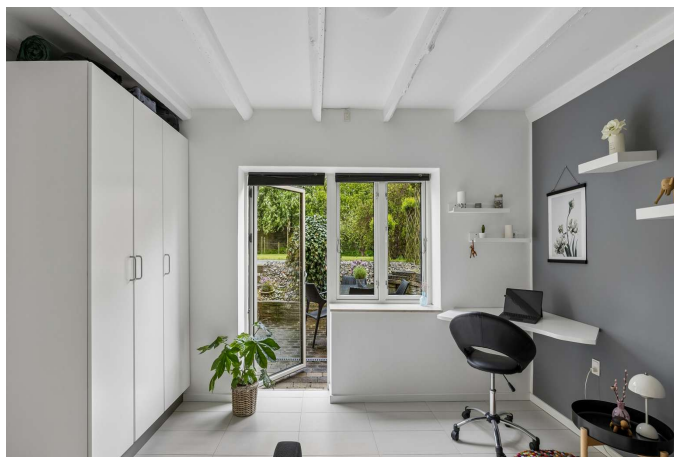
Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Entre



Værelse



Værelse



Værelse



Entre

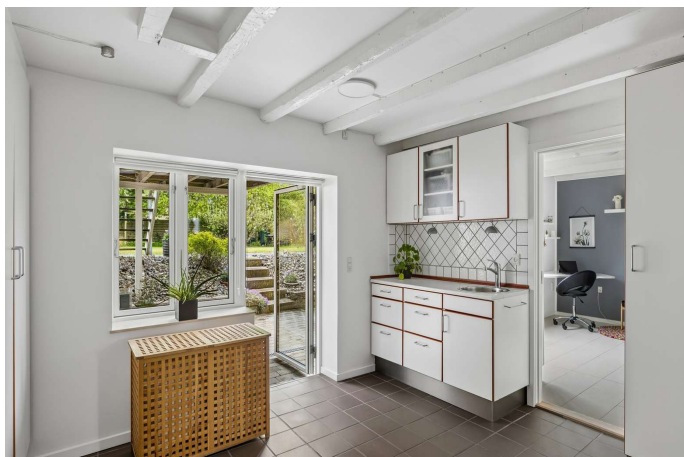


Alrum

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Alrum



Værelse



Terrasse



Have



Have

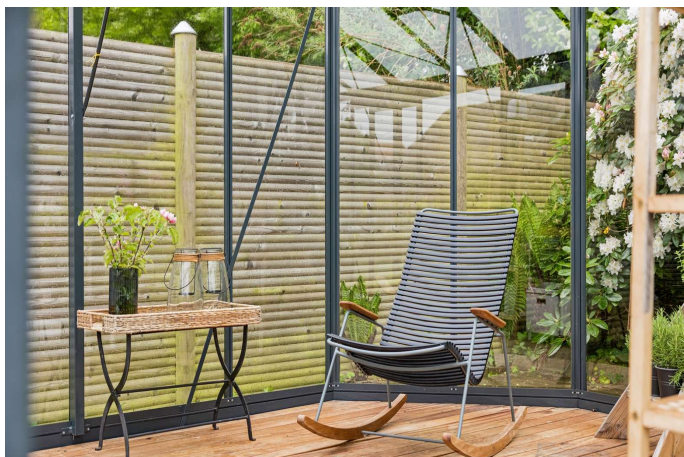


Orangeri

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Orangeri



Terrasse



Terrasse



Have



Have



Ejendommen



Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026

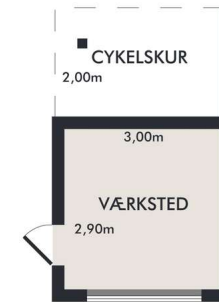
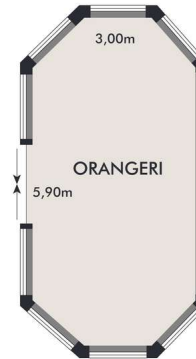


Ejendommen

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

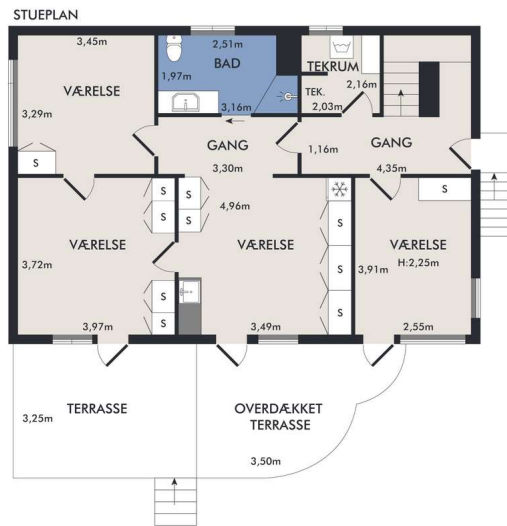
Plantegning



Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 19t Ølby By, Højelse
BFE-nr.: 2216102
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1951/2004

Arealer**

Grundareal: 814 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 95 m²
Carport: 26 m²
Udhus: 16 m²
Drivhus: 18 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.387.000
Grundværdi: 2.349.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.509.600
Grundlag for grundskyld: 1.879.200

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 13.05.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Køleskab (Siemens), Ovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Emhætte (Elica), Fryser (Gram), Vaskemaskine (Electrolux), Centralstøvsuger (Nilfisk)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

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.

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-/årsopgørelsen. 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 1.737 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.899	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	9.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Rottebekæmpelse	kr.	172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation, anslået	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Husforsikning	kr.	7.254	I alt	kr.	5.339.899
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.282			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.036 md. / 348.437 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.328 md. / 279.941 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: 30.04.2026

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: Nyvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1736
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 19.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.264.000

Gæld udenfor købesummen

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.

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.