



REAL

Ølbyvej 14, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	9.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.600	Grund m2	2.742
Byggear	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1071**

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: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejendom, der er tegnet af den anerkendte arkitekt Laurids Jensen i 1959 og færdigopført i 1960. Villaen har sidenhen fået en tilbygning, der med respekt for de oprindelige streger smelter sammen med husets karakteristiske udtryk. Med et boligareal på hele 198 kvadratmeter byder denne bolig på et fantastisk lysindfald og en moderne planløsning, der imødekommer både børnefamilier og dem, der ønsker separate forældre- og børneafdelinger.

Ejendommen rummer to stilfulde badeværelser samt et stort køkken/alrum, hvor familiens hverdag kan udfolde sig. Her findes også et multirum, der kan anvendes efter behov - måske som kontor eller legerum? Det funktionelle bryggers og det eksklusive snedkerkøkken sætter prikken over i'et på denne indflytningsklare bolig. Selvom huset er klar til at blive taget i brug med det samme, giver det stadig mulighed for at sætte sit eget præg.

Udenfor venter en imponerende stor parklignende grund på hele 2742 kvadratmeter - noget af et sjældent fund midt i Køge centrum! Her kan man nyde naturen helt tæt på samtidig med byens bekvemmeligheder lige om hjørnet. Ejendommens beliggenhed er intet mindre end perfekt; centralt placeret i Køge med få skridt til Åsen og dens skønne natur samt gå-afstand til Torvet fyldt med indkøbsmuligheder, stationen og stranden.

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: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025



Adresse: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

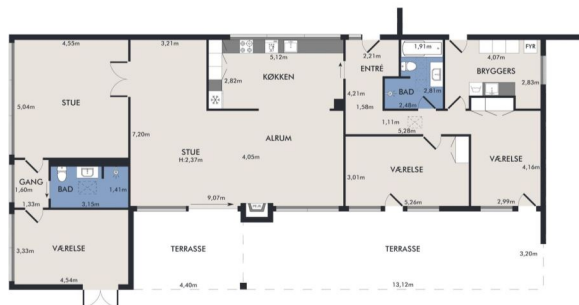
Dato: 13.12.2025



Adresse: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 bh Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.:	5300710
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	6.429.000 kr.
Grundværdi:	5.526.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.143.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	7.236.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.742 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Udhus:	12 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. 04.04.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 28.09.1973 - Dok om udvidelse af parcelhus bebyggelse på 1-bi

Planer

Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

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: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 2.086,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 C.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbesskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en sø- og åbesskyttelseslinje.

Ang. ejendommens pejseindsats

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens 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.

Olietank - allerede sløjft

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.



Adresse: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.230	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	38.351	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Husforsikring	kr.	8.759	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	9.566.118
Rottebekæmpelse	kr.	205	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.		
Skorstensfejer	kr.	614			

Ejerudgift i alt 1 år

79.203

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.082 md./ 612.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.048 md./ 492.573 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: 13.12.2025
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: Ølbyvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 150-1071
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 13.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	3.930.000	3.930.000	3.920.764	DKK	4	183.893	27,00	4,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Pedersvænge Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Miele

Kogeplade - Miele

Opvaskemaskine - Miele

Vaskemaskine - Miele

Køleskab - Siemens

Emhætte

Mikroovn

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.