

REAL



Bambusvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.997	Grund m2	852
Byggear	1970	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1400**

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: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne etplansvilla, der strækker sig over 141 kvadratmeter og tilbyder en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Når du træder ind i boligen, bliver du mødt af en rummelig entre, der fører dig videre til en praktisk fordelingsgang. Her finder du børneafdelingen med tre lyse og indbydende soveværelser, som alle har god plads til leg og kreativ udfoldelse.

Det nyligt renoverede brusebadeværelse fra 2022 er både stilfuldt og funktionelt med moderne faciliteter, der gør hverdagen lettere. Derudover byder villaen på et gæstetoilet, der charmerer med sin autentiske 70'er vibe på klinkerne – en sjov detalje for dem, der elsker retro-stilen.

Køkkenet er rummeligt og inviterer til madlavning med adgang direkte til spiseafdelingen. Herfra kan familien samles om måltiderne i den lyse stue, hvor store vinduespartier giver et dejligt lysindfald hele dagen. Fra stuen er der adgang til forældresoveværelset, som tilbyder ro og privatliv.

Udenfor venter en nem have med mange anvendelsesmuligheder; her kan børnene lege frit eller man kan nyde solrige dage på den gode træterrasse. Indgangspartiet samt parkeringsarealet er nyere anlagt for at sikre både æstetik og funktionalitet.

Villaens placering er helt ideel – beliggende i et super godt og roligt område tæt på skole samt grønne arealer ved vejens ende. Indkøbsmulighederne er også gode, ligesom adgangen til Køge Nord station gør pendling let som en leg.

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: Michael Ohm

Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

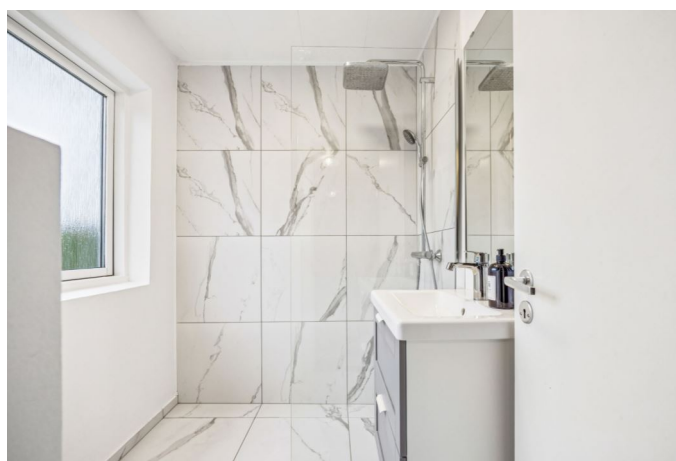
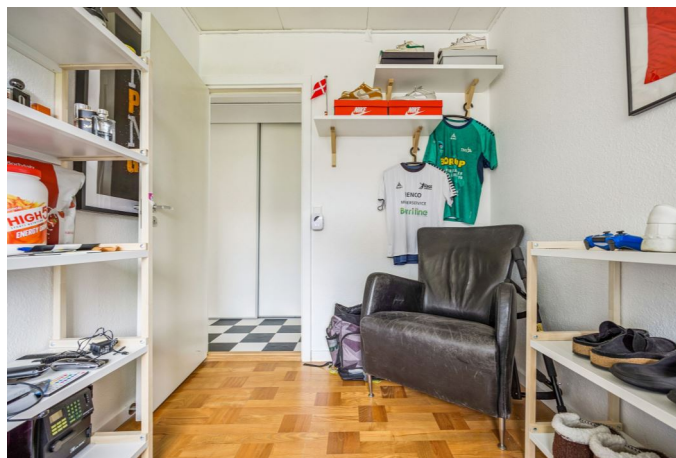
Dato: 11.01.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026



Dato: 11.01.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 g



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14 go Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219343
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal:	852 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	23 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. 10.01.1969 - Byplanvedtægt nr. 4, Vedr 14-G
Nr. 2 lyst d. 27.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Lokalplan nr. 4
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.118.000 kr.
Grundværdi:	2.376.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.494.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.900.800 kr.

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: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikring dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på 4. stk. vinduer fra stue og værelse mod terrasse.
Der henvises endvidere til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.700 Forbrug: 2.170,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der suppleres med el til opvarmning af kr. 1.900,- med forbrug af 681 kWh elektricitet jf. 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 salgsopstillingens 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 og risiko for brand.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	10.074	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.389
Husforsikring	kr.	7.975	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr vandværk	kr.	500
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	200		kr.	

I alt

4.532.739

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

35.967

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.083 md./ 288.998 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.575 md./ 234.902 år v/24,90%

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: 09.01.2026 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: 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: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 11.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste

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													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur- Gram
Emhætte - Cylinda
Køleskab - Gram
Fryser - Gram
Opvaskemaskine - Gorenje
Vaskemaskine - Bauknecht
Tørretumbler - Miele

* Tørretumbler har ikke kørt i nogle år

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.