

REAL



Nylandsvej 45, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	5.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.031	Grund m ²	1.400
Byggeår	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1556**

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: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Unik villa i Køge Nord: Perfekt til den moderne familie

Velkommen til denne enestående villa på hele 216 kvadratmeter, der kombinerer moderne arkitektur med funktionalitet i et forskudt plan. Denne ejendom er ideel for den kræsne køber, der ønsker noget ud over det sædvanlige. Med en rummelig kælder på 86 kvadratmeter, hvor de store vinduespartier ligger ca 140 cm over terræn skaber en lys og yderst anvendelig afdeling, får du her muligheden for at indrette fire gode værelser med mange forskellige anvendelsesmuligheder.

Husets hjerte er det åbne køkken-alrum, hvor loftet strækker sig til kip og skaber en imponerende rumfornemmelse. Herfra har du direkte adgang til en stor overdækket terrasse, der inviterer til hyggelige stunder uanset vejret. Alrummet glider harmonisk over i stuen og danner et sammenhængende opholdsområde perfekt til samvær med familie og venner. På øverste plan finder du tre lyse soveværelser samt to badeværelser – alt sammen nymalet og klar til indflytning. Den store have byder på flere solkroge, hvor du kan nyde sommerdagene eller lade børnene lege frit.

Ejendommen inkluderer også en stor muret garage med port samt flere praktiske udhusbygninger – ideelt til hobbyprojekter eller ekstra opbevaring. Beliggenheden i det eftertragtede Køge Nord giver dig nem adgang til skole, børnehave og flere indkøbsmuligheder. Fra Køge Nord station kan du hurtigt nå København eller rejse sydpå takket være de effektive togforbindelser.

Denne villa fremstår nymalet overalt og venter blot på at blive dit nye hjem.

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: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Spisestue



Køkken



Stue



Spisestue



Stue



Værelse

Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

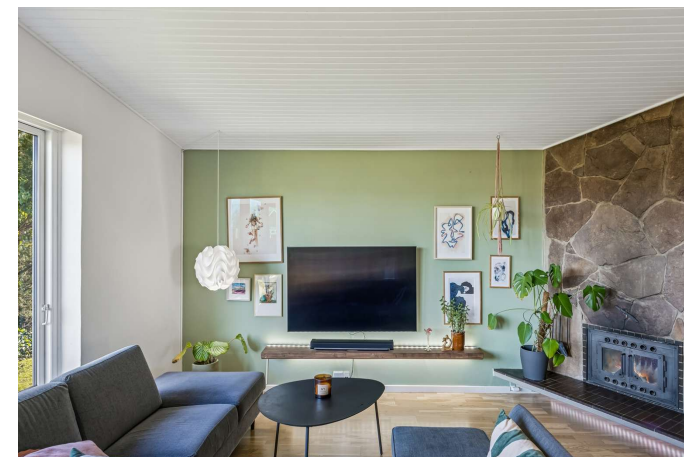
Dato: 13.04.2026



Ejendommen



Disponibelt rum /kælder



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

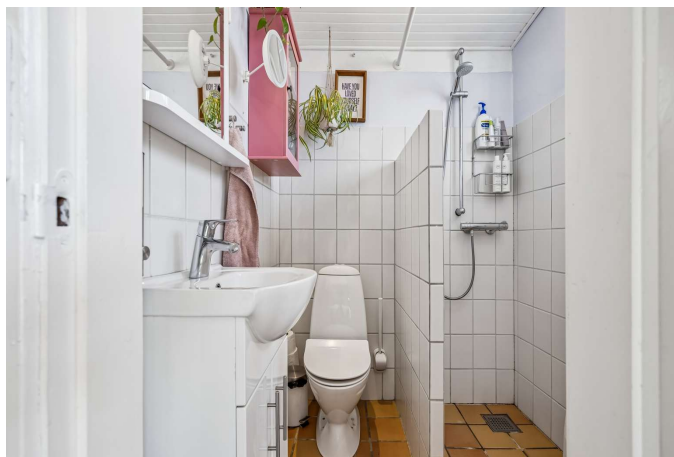
Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

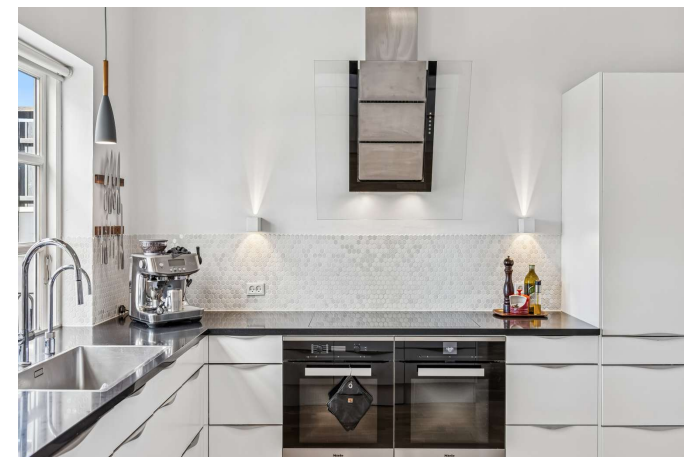
Dato: 13.04.2026



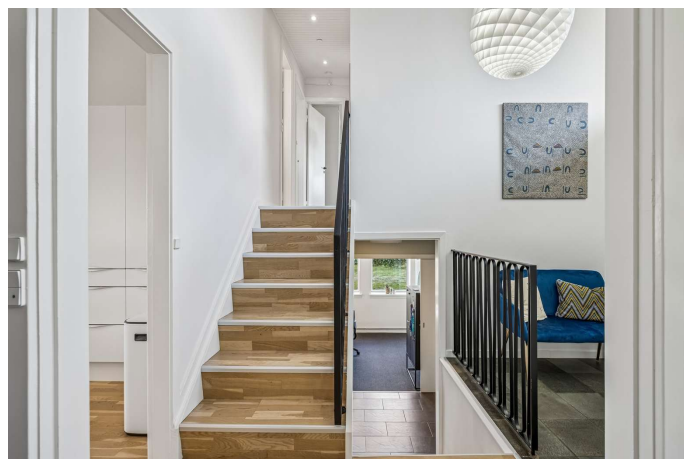
Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Gang



Værelse

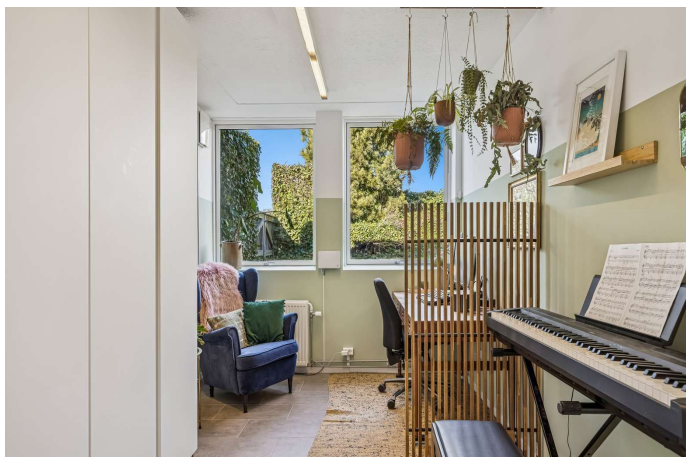


Disponibelt rum /kælder

Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Disponibelt rum /kælder



Køkken



Disponibelt rum /kælder



Gang



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



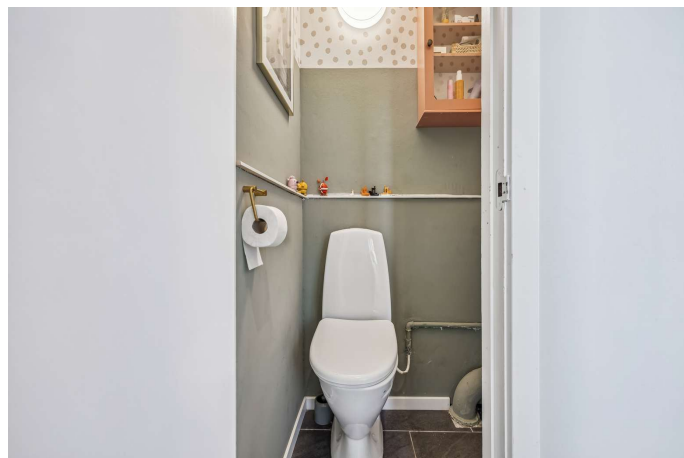
Have



Gang



Gang



Badeværelse



Ejendommen



Terrasse



Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

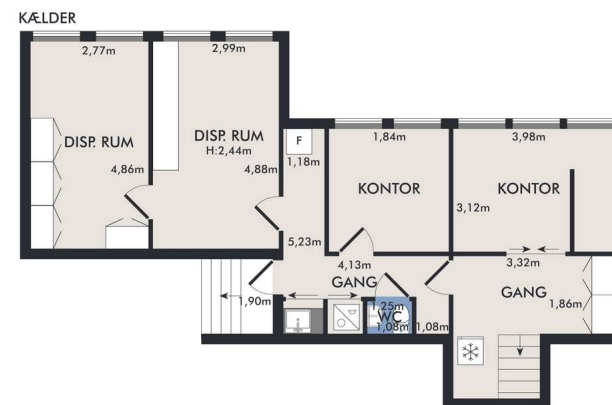
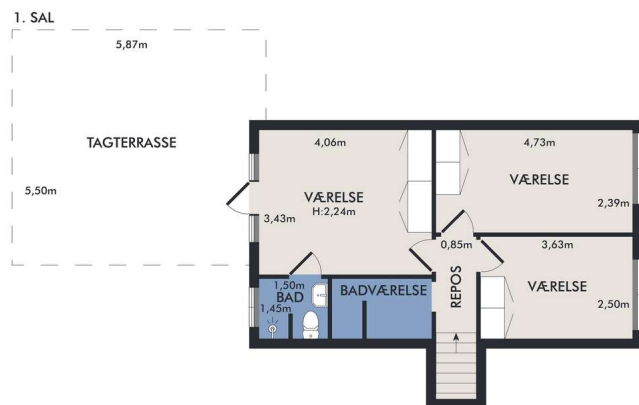
Plantegning



Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

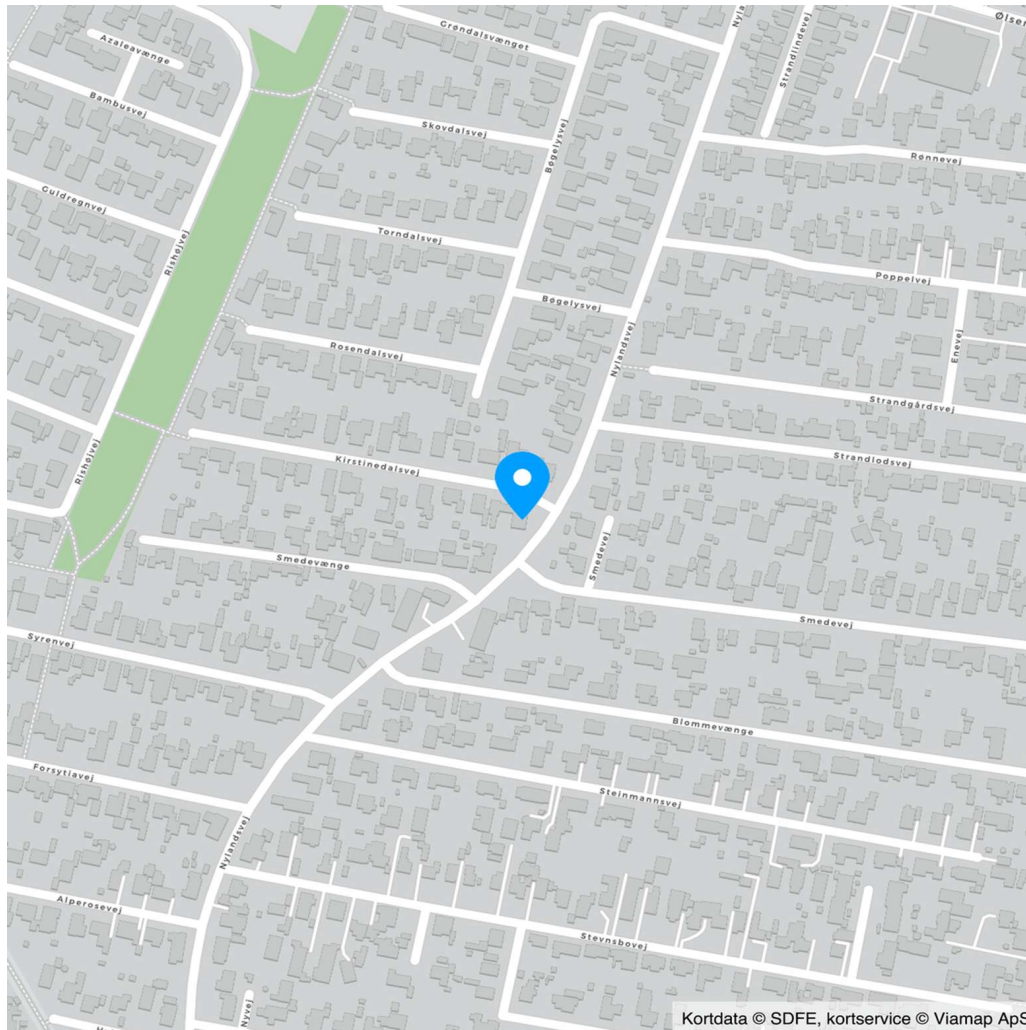
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026



Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 14bx Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2219221
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.552.000
Grundværdi: 2.711.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.441.600
Grundlag for grundskyld: 2.168.800

Arealer**

Grundareal: 1.400 m²
Boligareal i alt: 216 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 86 m²
Garage: 55 m²
Carport: 40 m²

** 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: 17.03.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 31.12.1964 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 03.02.1965 - Byplanvedtægt

Planer

18. Lokalplan Ø1 - (tidl. Ølsemagle Kommune) Nylandsvej, Bøgelysvej m. sideveje
18a. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

, Ovn (Miele, pyrolyse) + dampskud), Ovn (Miele, Dampskud), Kogeplade (Miele), Emhætte (Gutmann), Køleskab (Miele), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Quooker (Quooker), Køkkenkværn, Ellader

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.900 Forbrug: 24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.652	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr. 11.495	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr. 9.156	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Rottebekæmpelse	kr. 231	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	500
Skorstensfejerbidrag	kr. 639	I alt	kr.	6.047.282
Abonnement Køge Fjernvarme, anslået	kr. 4.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 48.373			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.750 md. / 393.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.312 md. / 315.745 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nylandsvej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1556
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 13.04.2026

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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. Køber opfordres til at søge egen og

specifik rådgivning herom.

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 vækstet 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.