

REAL



Nordvangen 17, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	4.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.905	Grund m2	916
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1239**

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: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1973, der tilbyder en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 143 kvadratmeter fordelt på ét plan, er dette hjem ideelt for familien, der ønsker både plads og funktionalitet. Villaen byder på fire gode soveværelser, hvilket giver rig mulighed for at indrette sig efter familiens behov eller måske skabe et hjemmekontor.

Det store lækre køkken er blevet opdateret og fremstår nu som husets hjerte med direkte adgang til den lyse stue. Her kan man nyde de smukke gipslofter med indbygningsspot, der skaber en behagelig atmosfære både dag og aften. Fra stuen er der udgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde udsigten over den store dejlige have på hele 916 kvadratmeter. Haven er perfekt til leg og afslapning samt egen 'produktion' af grønt i de små plantekasser.

Villaen rummer også to badeværelser, hvor det ene er af rummelig størrelse, det mindre badeværelse, er der mulighed for at genetablere brusenichen og dermed få to fuldt funktionelle badeværelser. Derudover et godt bryggers med nyindlagt fjernvarme, hvilket sikrer en energieffektiv opvarmning af boligen. Beliggenheden for enden af en lukket villavej giver fredelige omgivelser uden gennemkørende trafik, mens grønne områder lige i nærheden inviterer til hyggelige gåture.

Med skole og Køge Nord Station tæt ved er det nemt at få hverdagen til at hænge sammen med kort afstand til offentlig transport samt indkøbsmuligheder. Denne ejendom repræsenterer muligheden for at bo i et attraktivt område samtidig med at kunne trække sig tilbage i rolige omgivelser.

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.

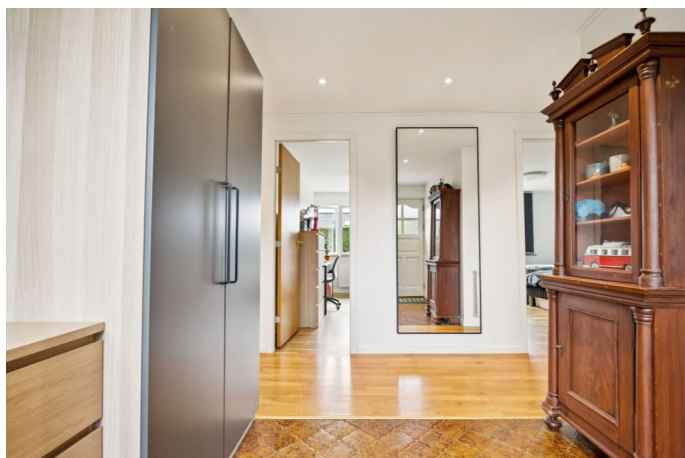
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025



Køkken



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse

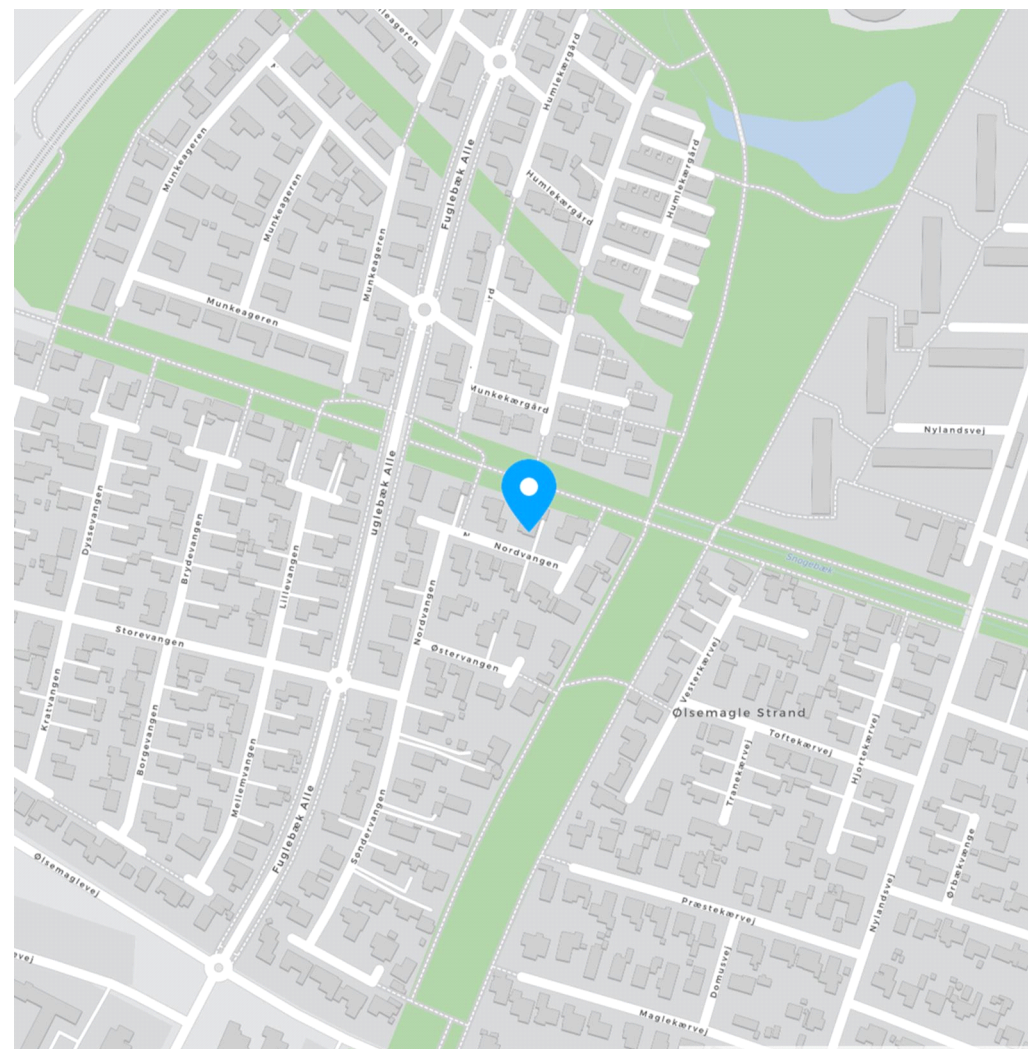
Adresse: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13 fx Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219036
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.179.000 kr.
Grundværdi:	2.313.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.543.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.850.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	916 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue/overdækket areal:	28 m ²
Carport:	38 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. 24.02.1970 lbnr. 1584-19 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 7, Vedr 7A
Nr. 2 lyst d. 01.12.1972 lbnr. 17148-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv samt forbud mod pantsætning af den ubebygg grund med undt af ejerbr. for
byggelån, forkøbsret mv. Vedr. II bd

Lokalplaner

Byplanvedtægt nr. 7
Lokalplan 2-33

Kommuneplan

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Neff, kogeplade mrk. Neff, emhætte mrk. Neff, køleskab mrk. Siemens, fryser mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk.
Siemens, fryser i skuret mrk. Indesit

Vaskemaskine og mikroovn medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025

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 sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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, jf. ejendomsdatarapporten.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 18,21 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.970	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	9.807	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.311
Husforsikring	kr.	6.855	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.130.761
Rottebekæmpelse	kr.	179	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		34.856			

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.565 md./ 258.776 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.509 md./ 210.107 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 3 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: 20.11.2025
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: Nordvangen 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1239
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 20.11.2025

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:

Intet 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/5% Obligationslån	Obligationslån	515.694	515.694	524.786	DKK	5	36.575	28,50	5,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.