

REAL



## Dybvadvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.233</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>774</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1991</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1724**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



### Indflytningsklar villa med privat have og skøn beliggenhed i attraktive Nørremarken

På en af Nørremarkens attraktive adresser finder du denne rummelige og indbydende villa på 200 veldisponerede kvadratmeter, opført i 1971 og med garage. Her får du en bolig, der både er indflytningsklar og samtidig giver dig mulighed for at sætte dit helt eget præg, hvis du ønsker det. Hjemmet rummer en god planløsning, der passer perfekt til den moderne familie, hvor både samvær, privatliv og funktionalitet er tænkt ind i hverdagen.

I stueplan bydes du velkommen i et stort og lyst leverum med masser af plads til både spiseafdeling og opholdsstue. Herfra er der direkte udgang til de skønne terrasser, som naturligt forlænger boligen ud i haven og skaber et ideelt samlingspunkt i de varme måneder. Det lækre Hanstholm snedkerkøkken fremstår stilfuldt og funktionelt med en kvalitet, der kan mærkes i hverdagen. Dertil kommer badeværelse og praktisk bryggers, som gør etagen særdeles velfungerende.

På 1. sal venter hele fire gode værelser samt et stort badeværelse, hvilket giver masser af plads til både børneværelser, kontor, gæster eller hobbyrum. Den private og solrige have er et stort aktiv med sine skønne udenomsarealer, hvor der er rig mulighed for leg, afslapning og udeliv i fredelige omgivelser. Den isolerede garage giver desuden gode opbevaringsmuligheder og ekstra fleksibilitet til både bil, cykler og værksted.

Beliggenheden i Nørremarken er noget helt særligt, for her bor du i et roligt og familievenligt område med gåafstand via trygge stisystemer til det meste. Du har nem adgang til Åsen, stationen, Køge Torv og ikke mindst skole, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Her får du en bolig med plads, potentiale og en attraktiv placering, hvor du kan skabe et hjem for mange år frem.

### 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: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



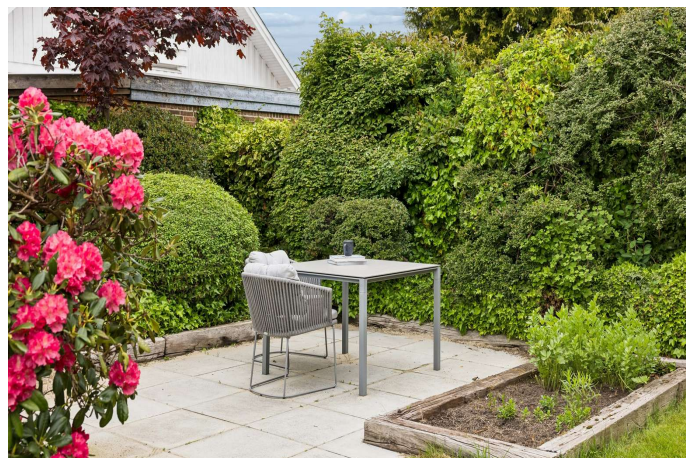
Terrasse



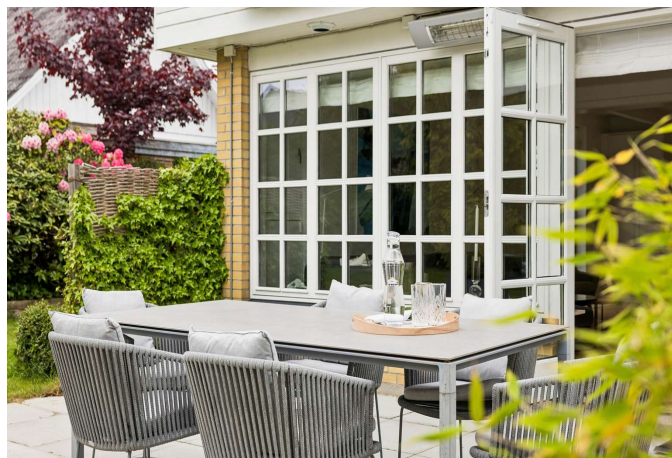
Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse

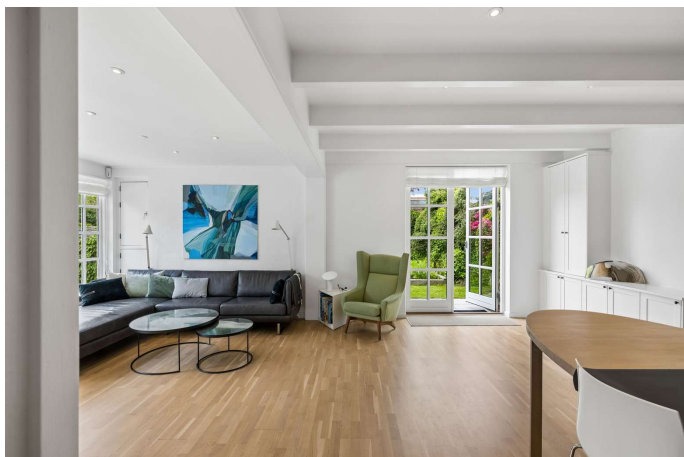


Stue

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



Stue



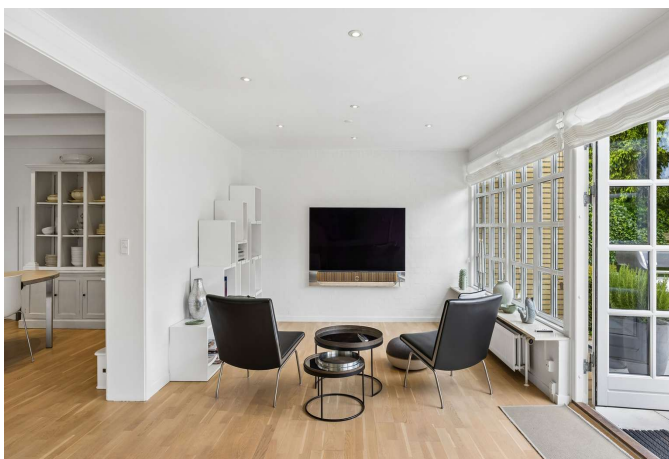
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



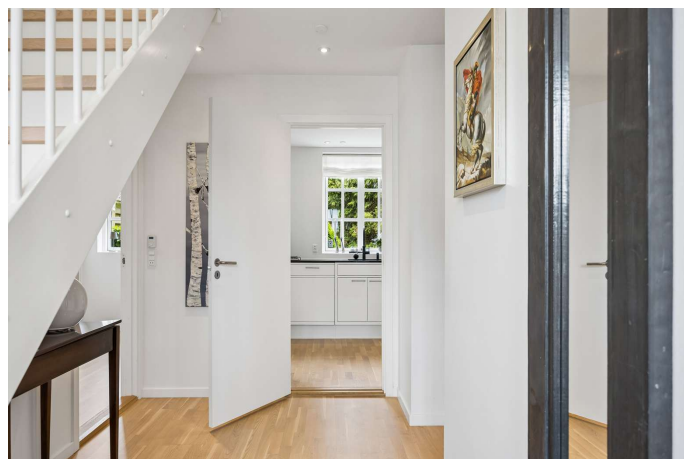
Køkken



Køkken



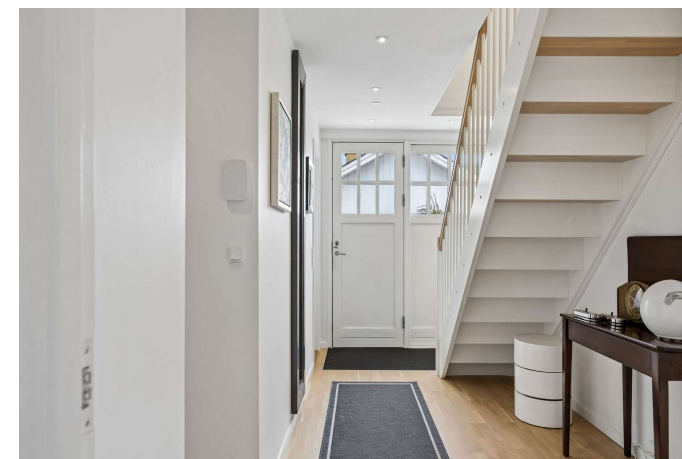
Stue



Entre



Badeværelse



Gang

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

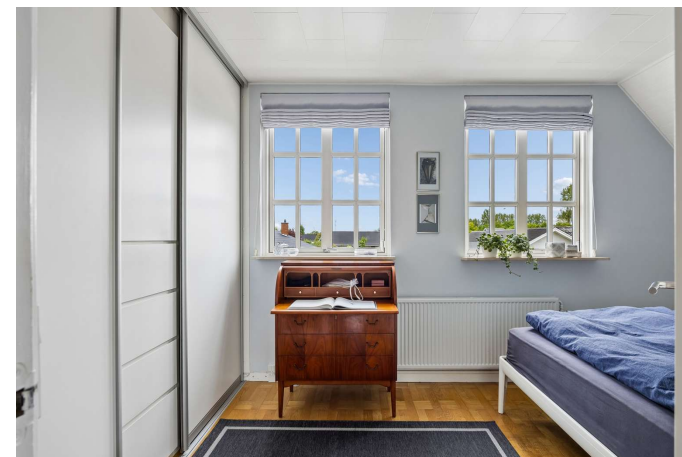
Dato: 15.06.2026



Bryggers



Badeværelse



Entre



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

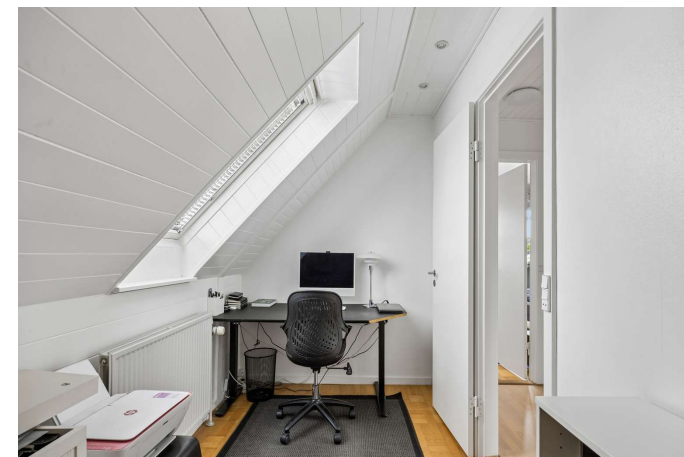
Dato: 15.06.2026



Altan



Have



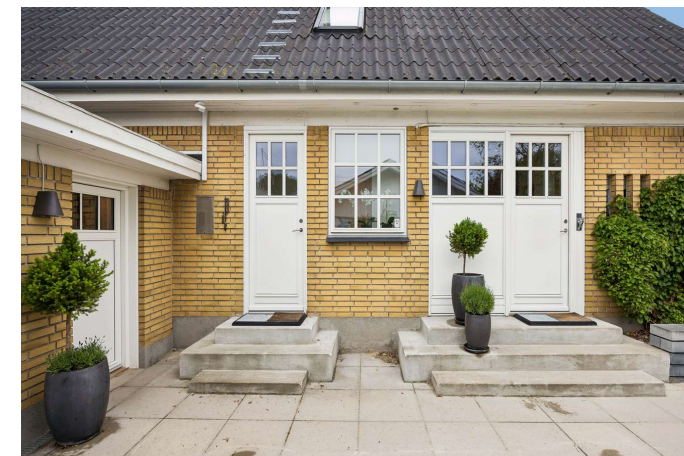
Værelse



Disponibelt rum



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

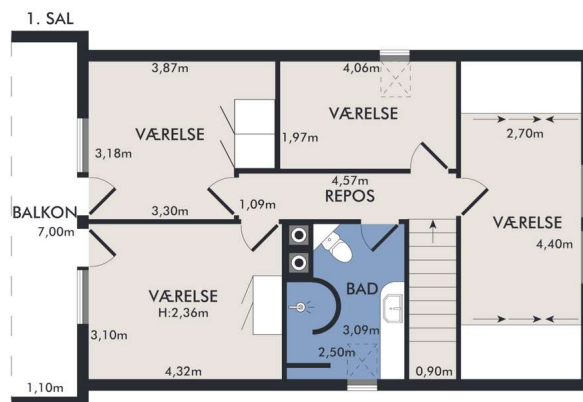
Plantegning



Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 1ka Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder  
BFE-nr.: 5300906  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1971/1991

**Arealer\*\***

Grundareal: 774 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.941.000  
Grundværdi: 3.170.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.952.800  
Grundlag for grundskyld: 2.536.000

\* 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: 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5 19\_AD\_457  
- Nr. 2: 19.03.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Lokalplan 5 - Nørremarken  
18a. Kommuneplan 2B09 - Nørremarken

Tilbehør:

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

Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Miele), Tørretumbler (AEG), Køleskab (Liebherr), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Dampovn (Gaggenau), Vinkøleskab (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

##### **Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 1.921 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.159	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	13.441	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse	kr.	205	I alt	kr.	7.038.850
Grundejerforening	kr.	100			
Renovation, anslået	kr.	4.997			
Husforsikning	kr.	11.898			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	50.800		

#### 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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.944 md. / 455.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.483 md. / 365.795 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: 01.06.2026

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: Dybvadvej 4, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1724  
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 15.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.381.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Nørremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

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.