

REAL



Bredager Mark 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	7.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.548	Grund m ²	884
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1963**

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: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026



Velkommen til en særdeles indbydende og moderne villa fra 2019, hvor gennemtænkte løsninger, høj komfort og en attraktiv beliggenhed går op i en smuk helhed. Med hele 180 veldisponerede boligkvadratmeter får familien god plads til både fællesskab og privatliv, og huset fremstår i flot, passet og plejet stand. Her kan I flytte direkte ind og straks begynde at nyde hverdagen i et hjem, der er skabt til det moderne familieliv.

Boligen byder velkommen i en stor entré med god plads til familiens daglige ankomst, mens et rummeligt bryggers gør det let at holde styr på overtøj, sko og praktiske gøremål. Husets naturlige samlingspunkt er det skønne køkken-alrum med pænt, hvidt elementkøkken, flotte detaljer og en funktionel køkkenø, der indbyder til både madlavning, lektielæsning og hyggelige samtaler. Der er fin plads omkring spisebordet, og fra alrummet er der direkte udgang til den solrige terrasse, så inde- og udeliv smelter naturligt sammen i sommerhalvåret.

##

Via elegante franske døre træder I ind i den dejlige stue, hvor loft til kip og velvalgte akustikløsninger skaber en luftig, behagelig og indbydende atmosfære. Planløsningen er ideel for familien med en separat forældreafdeling, der rummer både walk-in-closet og eget badeværelse. I den modsatte ende af huset ligger børneafdelingen med tre gode værelser og endnu et badeværelse, så alle får deres egen base, og morgenrutinerne bliver lettere. Hele huset er udstyret med gulvvarme, og jordvarmen bidrager til en komfortabel og energieffektiv hverdag.

Udenfor venter en flot have med hyggelige miljøer, plads til leg, afslapning og lange sommerdage på terrassen. Det store skur giver desuden gode opbevaringsmuligheder til cykler, haveredskaber og fritidsudstyr. Beliggen-

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: Anders Riis

Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026



Have



Ejendommen



Entre



Bryggers



Bryggers



Køkken

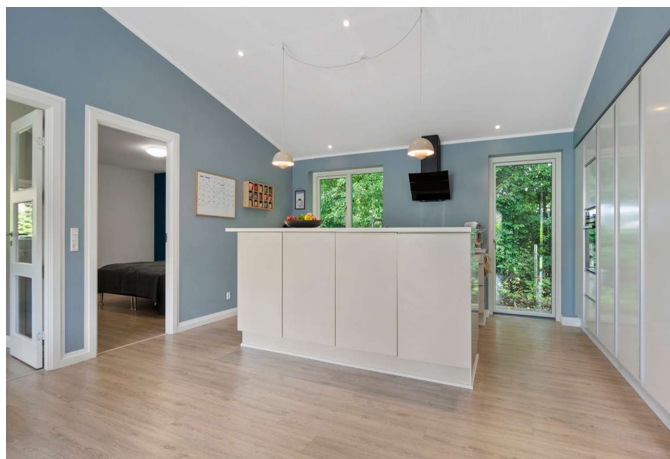
Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

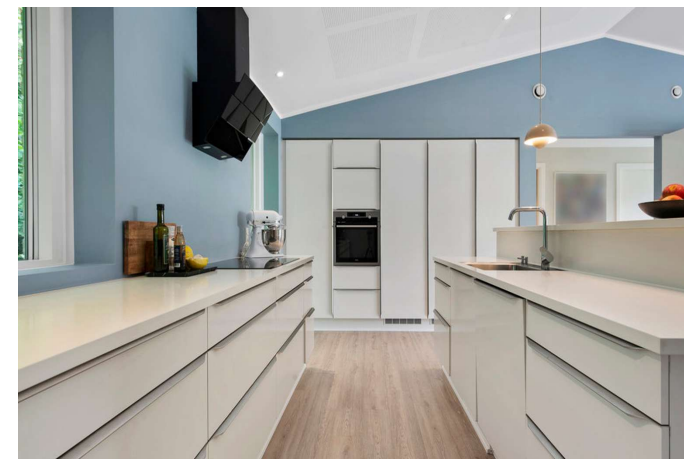
Dato: 02.09.2026



Køkken



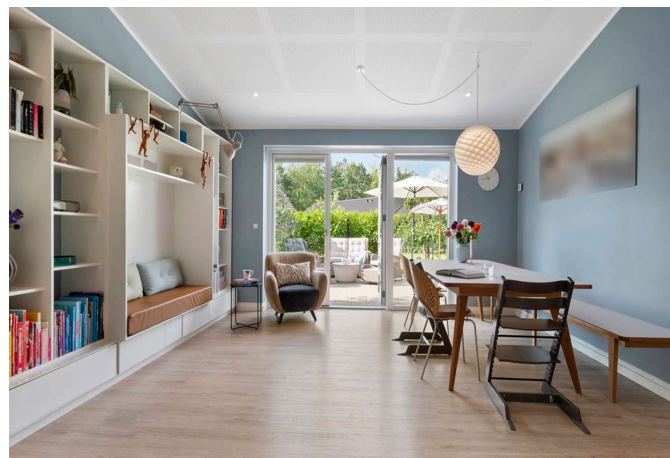
Køkken



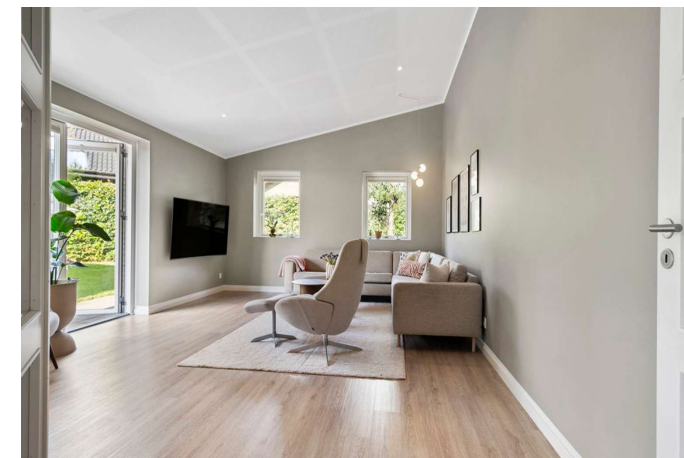
Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

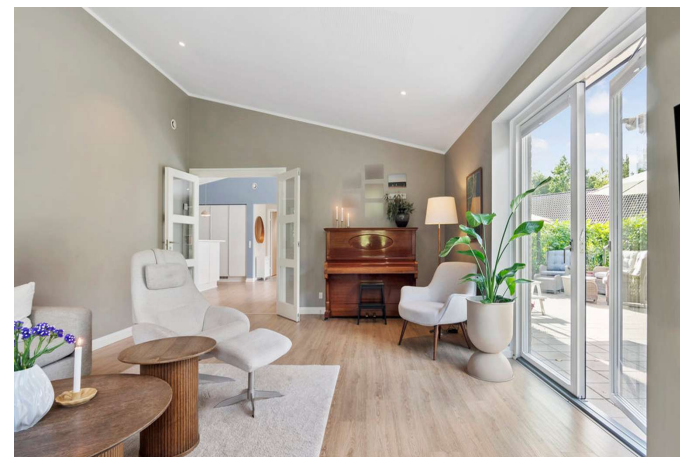
Dato: 02.09.2026



Spisestue



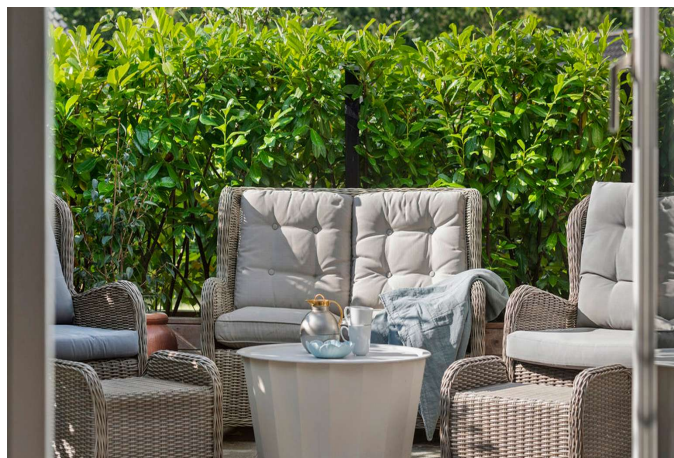
Spisestue



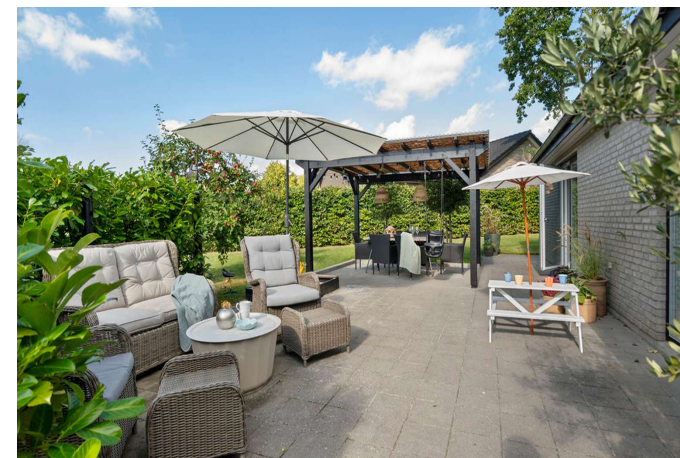
Stue



Spisestue



Terrasse



Terrasse

Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026



Terrasse



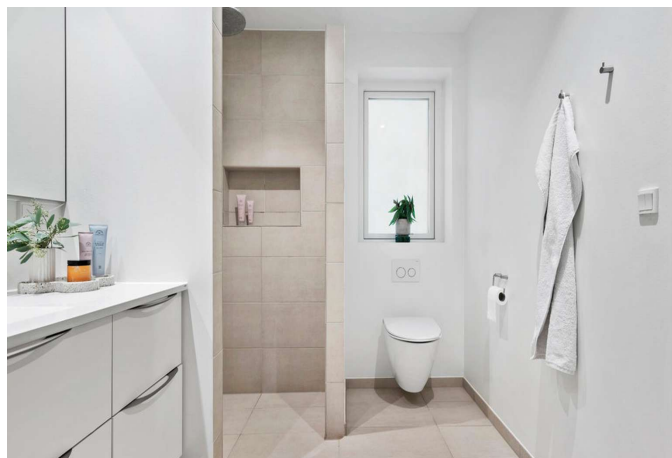
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

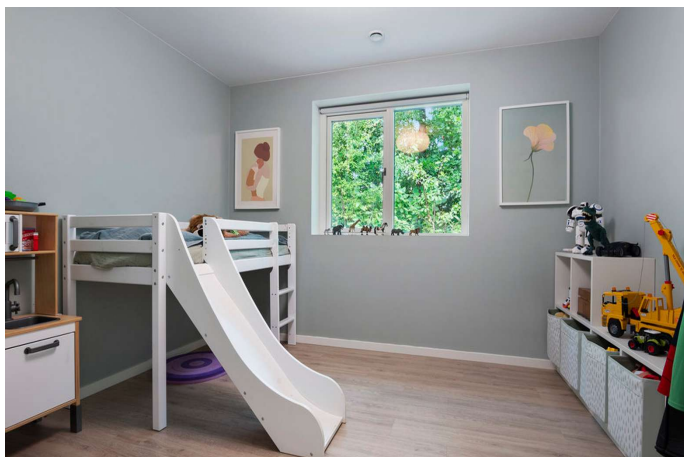


Værelse

Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

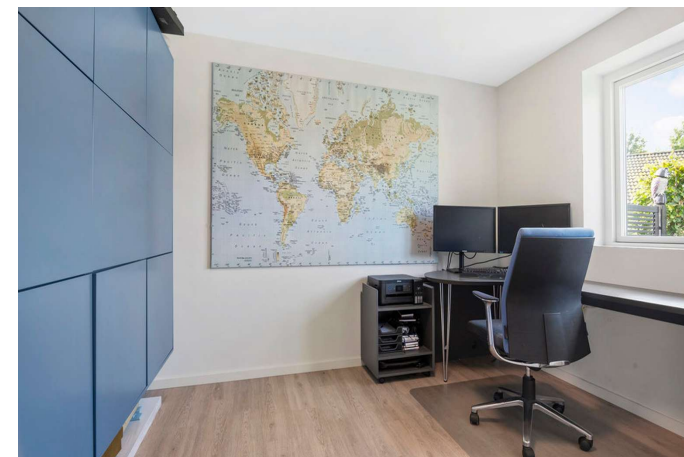
Dato: 02.09.2026



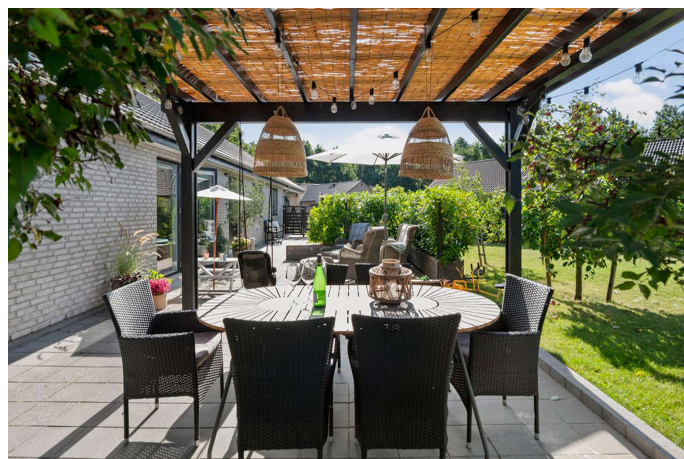
Værelse



Værelse



Værelse



Terrasse



Badeværelse



Terrasse

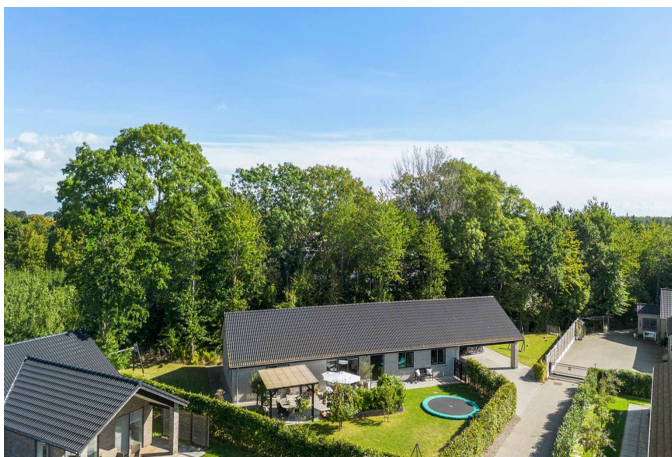
Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026



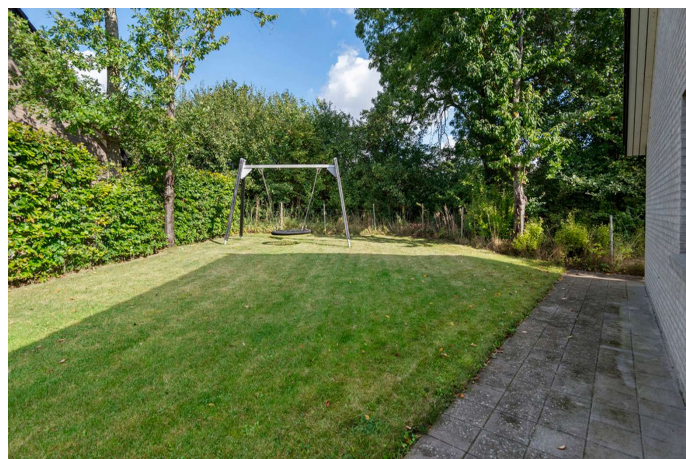
Have



Ejendommen



Have



Have

Dato: 02.09.2026



Kort udsnit



Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 16av Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 100095221
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.615.000
Grundværdi: 1.986.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.492.000
Grundlag for grundskyld: 1.588.800

Arealer**

Grundareal: 884 m²
Boligareal i alt: 180 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 13 m²
Indbygget carport: 48 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: 23.03.2018 - DEKLARATION om bebyggelse og forpligtelse for grundejerforening

Planer

18. Lokalplan 1044 - Ølsemagle landsby
18a. Kommuneplan 1BE01 - Ølsemagle by

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.769 Forbrug: 1.604 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Ingen vandforsyning

Kloak: Intet afløb

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.909	Kontantpris	kr.	7.395.000
Grundskyld	kr.	8.421	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	7.450.750
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 42.577			

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.662 md. / 487.941 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.671 md. / 392.046 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** ingen.

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: Bredager Mark 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 150-1963
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 02.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.652.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 28.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en sovbyggelinje.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for

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

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.