

REAL



Ølsemaglevej 45, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	3.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.019	Grund m2	1.158
Byggear	1893	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1226**

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: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke og charmerende villa beliggende i det eftertragtede Køge Nord. Ejendommen byder på et boligareal på 136 kvadratmeter, der er gennemrenoveret i 2012, hvor der blev lagt vægt på både funktionalitet og æstetik. Her kan du nyde gulvvarme, udskiftet stråtag samt døre og vinduer, hvilket sikrer en moderne komfort kombineret med den klassiske charme fra husets oprindelse i 1893.

Villaen er indrettet med en gennemtænkt planløsning, der inkluderer separat børne- og forældreafdeling. I midten af huset finder du det store hjerterum, som fungerer som samlingspunkt for familien. Det rummelige badeværelse i stueplan gør morgenrutinen nemmere for alle familiemedlemmer, mens første sal tilbyder et ekstra toilet for bekvemmelighedens skyld.

Det isolerede udhus på hele 66 kvadratmeter åbner op for mange muligheder. Her findes et bryggers samt rigelig plads til hobbyaktiviteter eller opbevaring. Endvidere rummer udehuset en separat lejlighed med eget badeværelse og køkken – ideelt til teenageren eller som en potentiel indtægtskilde ved udlejning.

Ejendommens have er intet mindre end en drøm for dem med grønne fingre. Med flere skønne terrasser kan du altid finde et sted at nyde solen eller læen dagen lang. Beliggenheden kunne ikke være bedre; centralt placeret med gå-afstand til skole, indkøbsmuligheder, Køge N station og ikke mindst stranden ved Køge Bugt.

Denne ejendom er helt klar til indflytning og venter blot på at blive hjemmet for sin næste heldige ejer.

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: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025



Spisestue



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Værelse

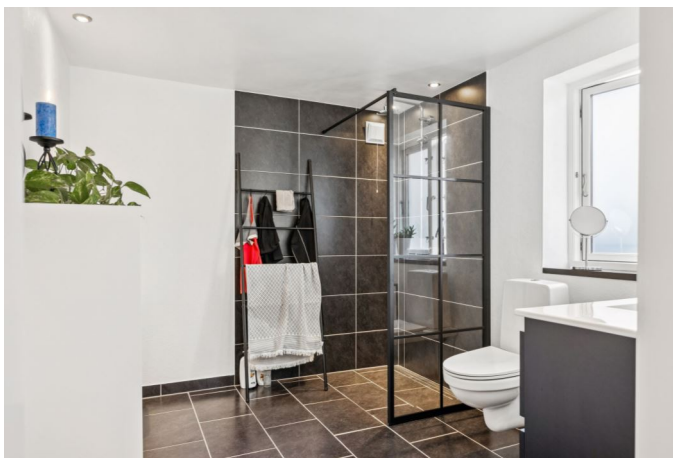
Adresse: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025



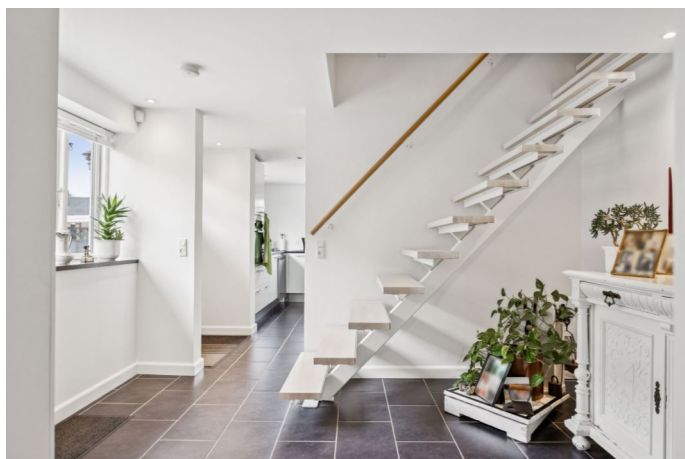
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Entré



Værelse

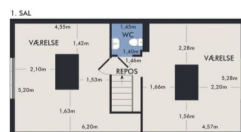


Værelse

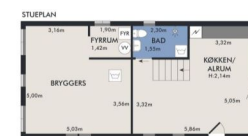
Adresse: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025

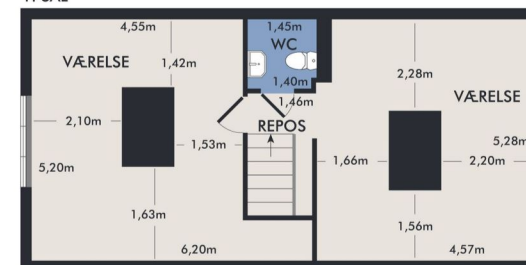


1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14 b Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219150
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1893

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.897.000 kr.
Grundværdi:	2.594.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.317.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.075.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.158 m ²
- heraf vej	186 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	66 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. 16.01.1961 - Dok om till til at opføre en gavl i skellet mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.464 Forbrug: 1.093,60 m3

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.820	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	10.999	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.707
Husforsikring	kr.	8.204	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.940.957
Rottebekæmpelse	kr.	158			

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

36.225

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.620 md./ 247.443 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.727 md./ 200.721 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 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: 18.09.2025
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: Ølsemaglevej 45, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1226
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 20.09.2025

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:

ingen 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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.159.167	2.319.938	2.193.308	DKK	2,5	135.132	25,00	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Witt
Emhætte - Asko
Køle/fryseksab - LG
Opvaskemaskine - Gorenje

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.