

REAL



Dybbølvej 8, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	8.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.299	Grund m2	743
Byggear	1970	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1056**

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: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke palævilla, der byder på en uovertruffen kombination af moderne luksus og klassisk elegance. Beliggende i det eftertragtede Nørremarken i Køge, finder du her et hjem, der er totalrenoveret i 2021 og fremstår som et nærmest nyt hus. Med et boligareal på hele 204 kvadratmeter fordelt over en gennemtænkt planløsning, er dette hjem skabt til at opfylde alle behov for den moderne familie.

Når du træder ind gennem hoveddøren, bliver du mødt af en imponerende stor hall med ovenlys, der straks giver en følelse af rummelighed og lys. Her er der rigelig plads til overtøj og sko samt direkte adgang til det store køkken-alrum. Dette rum er hjertet af huset med sin fantastiske loftshøjde og eksklusive snedker-køkken udført i de fineste materialer. Den store køkkenø inviterer til både madlavning og socialt samvær, mens børnene kan hygge sig i den lille krog designet specielt til dem.

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: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025

I forlængelse af køkken-alrummet ligger stuen med indbygningspejs, hvorfra der er direkte adgang til en stor terrasse belagt med smukke sandsten. Terrassen vender mod sydvest og tilbyder dermed solrige eftermiddage perfekt egnet til afslapning eller sociale sammenkomster. Det store forældresoveværelse har masser af skabspads, mens de tre yderligere værelser kan bruges som børneværelser eller kontor alt efter familiens behov. Ejendommen bliver fuldendt med to luksuriøse badeværelser med store italienske fliser, badekar, bruseniche og ovenlys.

Huset er gennemgående udstyret med gulvvarme under elegante mikrocementgulve, hvilket sikrer komfort året rundt samtidig med at understrege husets stilrene New Yorker æstetik. Det praktiske bryggers gør hverdagen lettere, mens den store garage nu fungerer som aktivitetsrum – også her findes gulvvarme samt ovenlys for optimal brugbarhed.

Den flotte have omkranser ejendommen og byder på græsarealer ideelle til boldspil samt gangarealer rundt om huset. En bred indkørsel giver god plads til parkering foran huset.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; villaen ligger på en lukket vej tæt ved skolerne, indkøbsmulighederne samt stationen – alt sammen indenfor kort afstand fra Køge Torv. Området omkring Åsen byder desuden på naturskønne omgivelser perfekte for gåture eller cykling langs de lukkede stisystemer blandt gode naboer.

Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025



Stue



Stue



Køkken



Stue



Stue



Spisestue

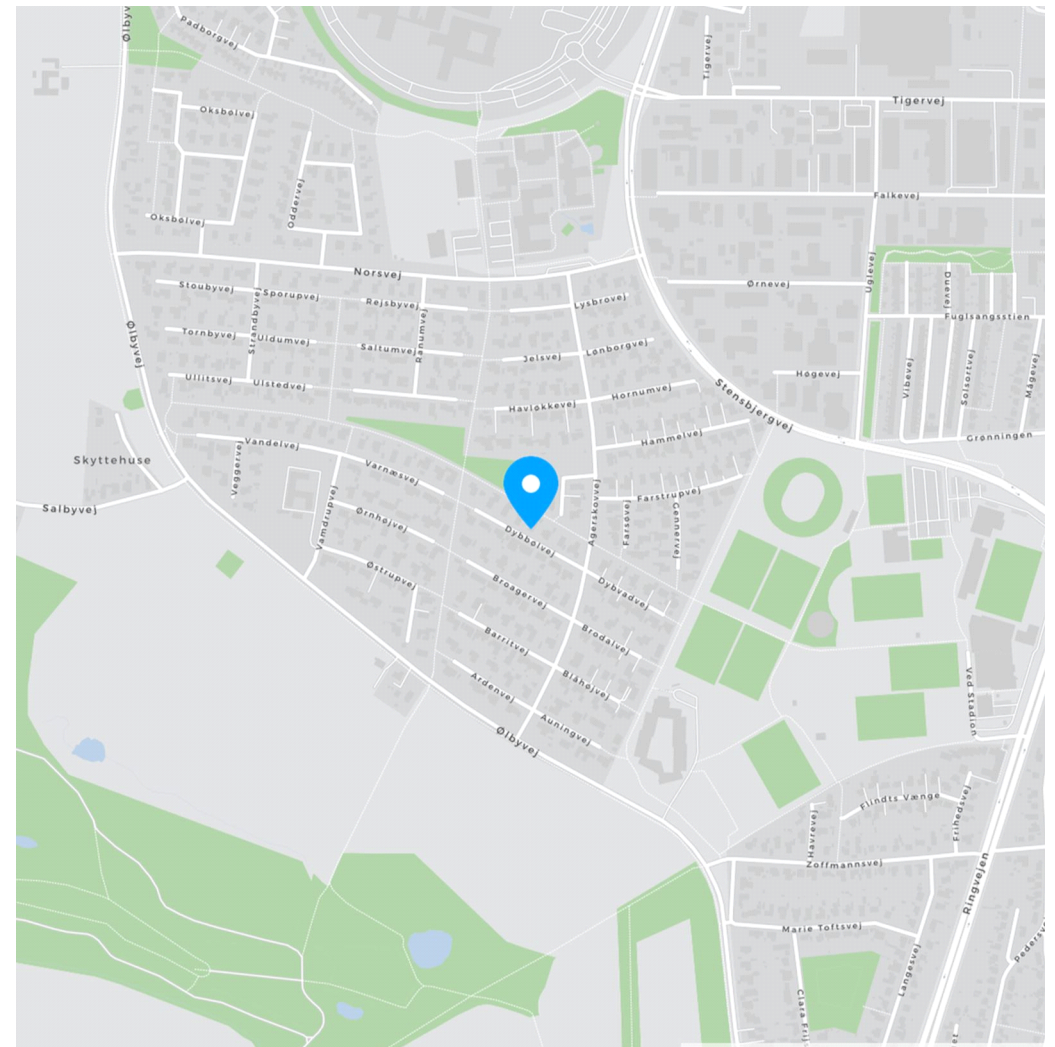
Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 ku Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300925
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1970

Arealer*

Grundareal: 743 m²
Boligareal i alt: 204 m²

Øvrige arealer:
Carport: 25 m²
Udhus: 8 m²

* 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. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
Nr. 2 lyst d. 06.05.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises ejendomsdatarapport

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.038.000 kr.
Grundværdi: 2.515.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.230.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.012.000 kr.

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: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025

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 husforsikringspolisen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug: 2.671,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.475	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	10.664	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	7.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	8.561.129
Grundejerforening	kr.	100	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	204			
Ejerudgift i alt 1 år		39.585			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.945 md./ 551.345 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.889 md./ 442.667 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: 19.08.2025
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: Dybbølvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 20.08.2025

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	4.500.000	4.472.624	4.435.377	DKK	0,69	69.411	26,50	3,27			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Nørremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade - Siemens

Køleskab - Siemens

Opvaskemaskine - Siemens

Kombiovn - Siemens

Qooker

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.