

REAL



Oksbølvej 61, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	6.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.662	Grund m2	661
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1111**

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: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der sjældent er udbudt på markedet. Med et boligareal på 167 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne ejendom både stil og funktionalitet. Bygget i 2005, præsenterer huset sig som indflytningsklart med en god planløsning, der imødekommer den moderne families behov.

Stueplan byder på et åbent køkken-alrum og stueområde, hvor lysindfaldet skaber en varm og indbydende atmosfære. Her finder du også et praktisk bryggers samt en forældreafdeling med walk-in closet og eget badeværelse – perfekt til dem, der værdsætter privatlivets fred.

På første sal mødes du af to rummelige værelser samt et stort leverum, der i øjeblikket fungerer som legestue. Dette rum kan nemt omdannes til yderligere to værelser efter behov. Der er også et lyst badeværelse på denne etage, hvilket gør det ideelt for familier med børn.

Udenfor venter en skøn syd-vest vendt have med flere terrassemiljøer, hvor du kan nyde solen hele dagen. Haven er designet til at være både hyggelig og funktionel med plads til leg og afslapning. Ejendommen inkluderer desuden en carport med plads til to biler samt et skur i forlængelse heraf – perfekt til opbevaring af haveredskaber.

Beliggende på en lukket villavej i det attraktive Ny Nørremarken i Køge, får du her roen fra det lukkede stisystem samtidig med nærhed til skoler, institutioner og offentlig transport. Kun få minutter fra Køge Centrum finder du alle de shopping- og restaurantmuligheder hjertet begærer – alt sammen pakket ind i et dejligt område specielt velegnet for børnefamilier.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



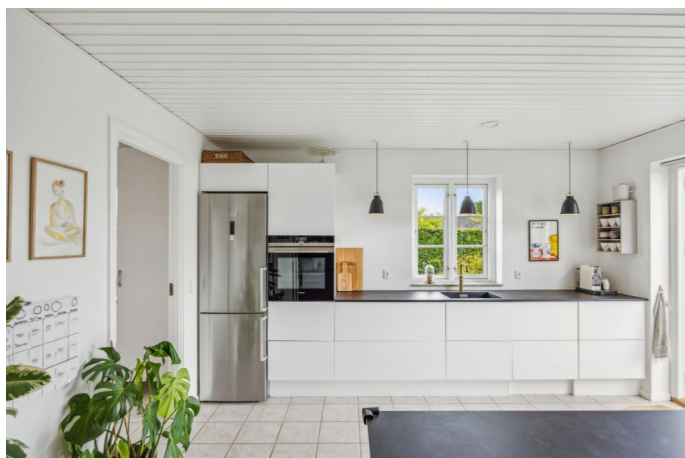
Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Bryggers

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Entre



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Gang



Repos



Repos



Værelse



Stue



Køkken

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Terrasse



Værelse



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Luftfoto



Ejendommen

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025



Ejendommen



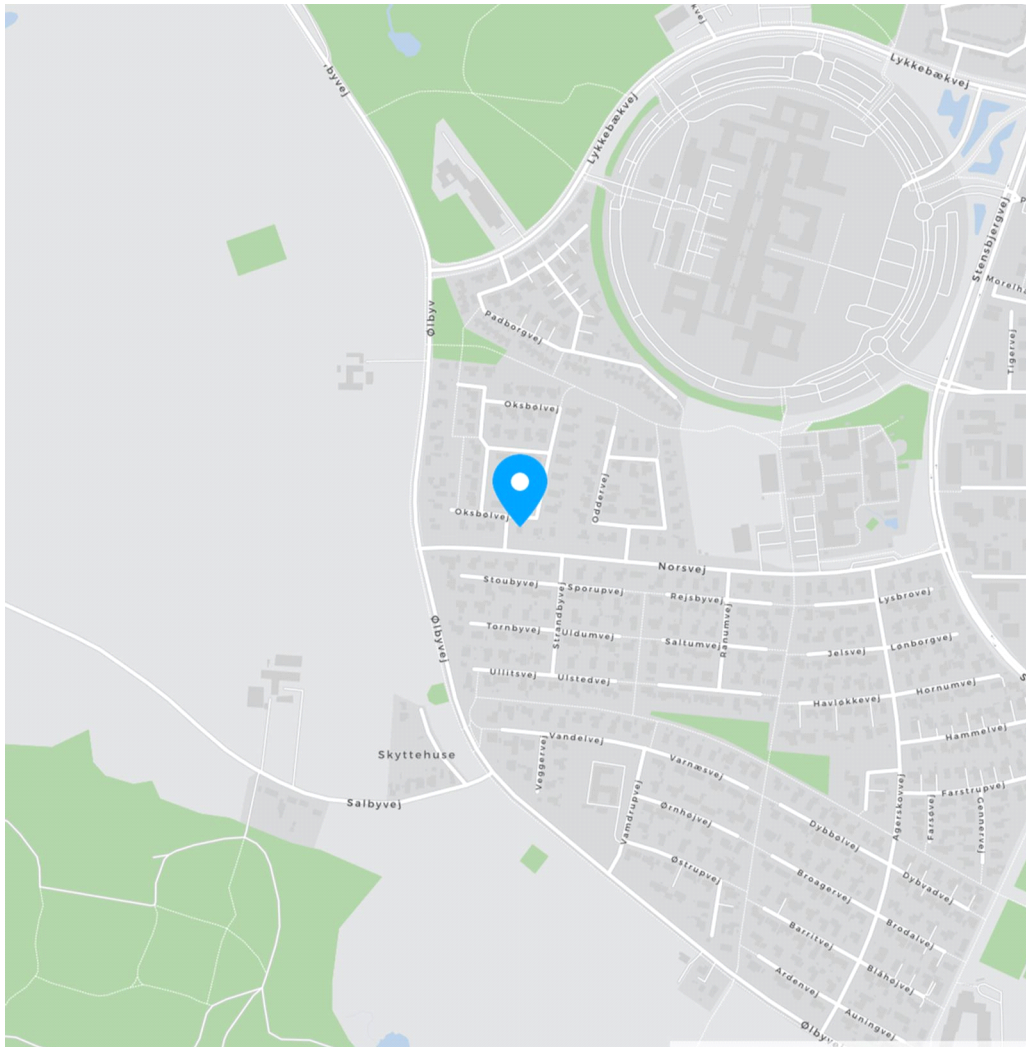
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025





Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Kommune: Køge

Matr.nr.: 10 cq Ølby By, Højelse

BFE-nr.: 9203129

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fællesvej

Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Grundareal: 661 m²

Boligareal i alt: 167 m²

- heraf udnyttet tagetage: 71 m²

Øvrige arealer:

Carport: 64 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. 29.05.2002 - Dekl. ang. bestemmelser om bebyggelse m.v.
Nr. 2 lyst d. 06.06.2002 - Lokalplan 2-36

Planer

Lokalplan 2-36 & Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 5.159.000 kr.

Grundværdi: 2.139.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 4.127.200 kr.

Grundlag for grundskyld: 1.711.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Kogeplade, Emhætte, Tørretumbler. Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Quooker & Vaskemaskine.

Fryser i skuret medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos HF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.049	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	9.069	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	500
Grundejerforening	kr.	2.200	I alt	kr.	6.847.570
Rottebekæmpelse	kr.	160			

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

43.944

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.644 md./ 439.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.420 md./ 353.037 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: 30.08.2025
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: Oksbølvej 61, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1111
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 04.09.2025

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:

Afventer G/F-skema

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	3.387.000	3.387.000	2.582.425	DKK	1	60.275	24,75	3,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Norsvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.