



REAL

Højskolevej 11, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	506
Kontant	7.195.000	Værelser	11
Ejerudgift	8.849	Grund m ²	16.303
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0858**

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: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026



Storslået villa med naturskøn beliggenhed og plads til flere generationer - med nyt stråtag fra 2025

Velkommen til denne enestående ejendom, der byder på et imponerende boligareal på hele 506 kvadratmeter. Bygget i 1967, står denne villa som et pragtfuldt eksempel på rummelighed og funktionalitet. Ejendommen er ideel for flere generationer, da den nuværende indretning består af én boligenhed opdelt til to familier. Med store fantastiske stuer og gode værelser fordelt over to plan, er der rig mulighed for at skabe det perfekte hjem.

Ejendommen er indflytningsklar men tilbyder også en unik chance for dem, der ønsker at modernisere efter egen smag. En renovering/udskiftning af stråtaget er udført i år 2025, hvilket sikrer ejendommens charme og karakter mange år fremover. Den omfattende grund på over 16.000 kvadratmeter åbner op for utallige muligheder; hvad enten du drømmer om at holde heste eller får, eller blot ønsker at nyde din egen private park.

Grunden er omgivet af de mest fantastiske æbletræer, hvorfra sælgeren selv presser most – en sand fornøjelse for sanserne! Med et jordvarmeanlæg sikres både økonomisk og miljøvenlig opvarmning året rundt. Beliggende få minutter fra Køge centrum i den idylliske landsby Vedskølle, har du nem adgang til bylivets bekvemmeligheder samtidig med roen fra landlige omgivelser, og nærheden til den imponerende Vallø Slotspark.

Den korte gåafstand til togforbindelser gør det muligt at nå København med kun ét skift – perfekt for pendlere eller dem der elsker storbyens puls men foretrækker landlivets fredfyldte atmosfære.

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: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

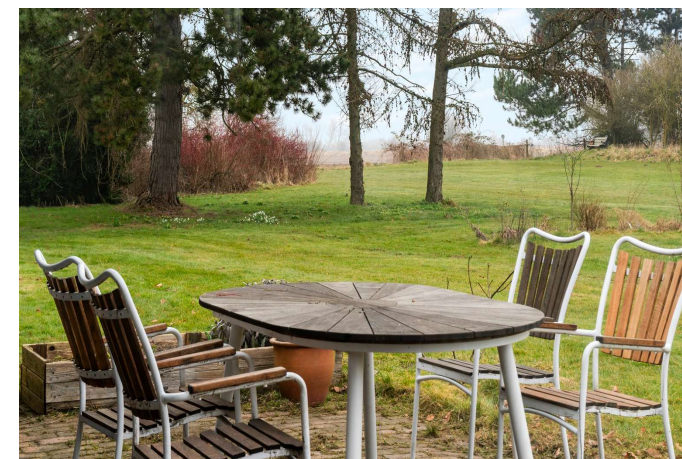
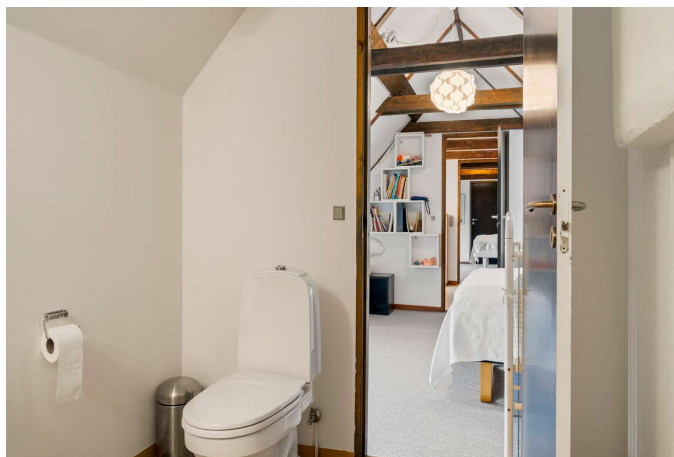
Dato: 20.02.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

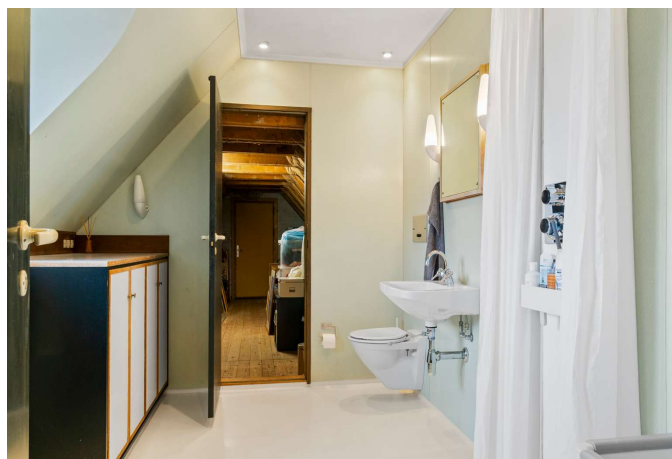
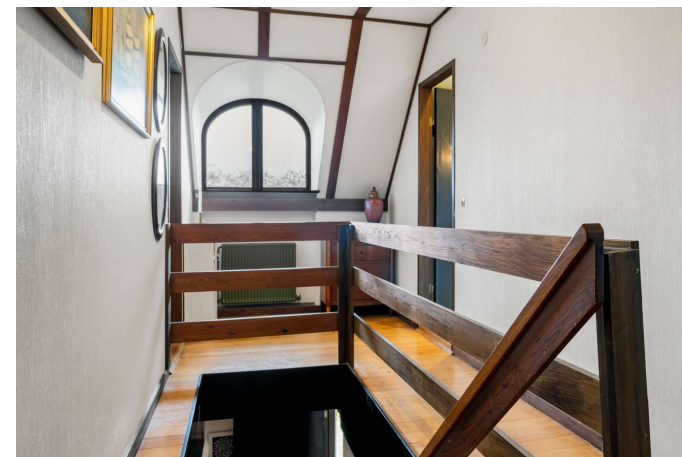
Dato: 20.02.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

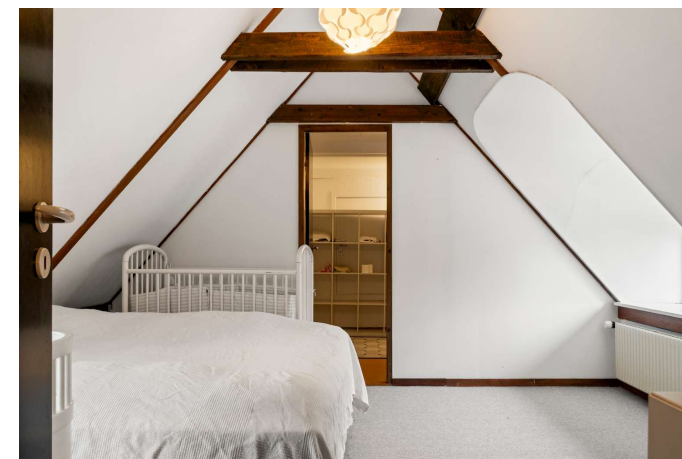
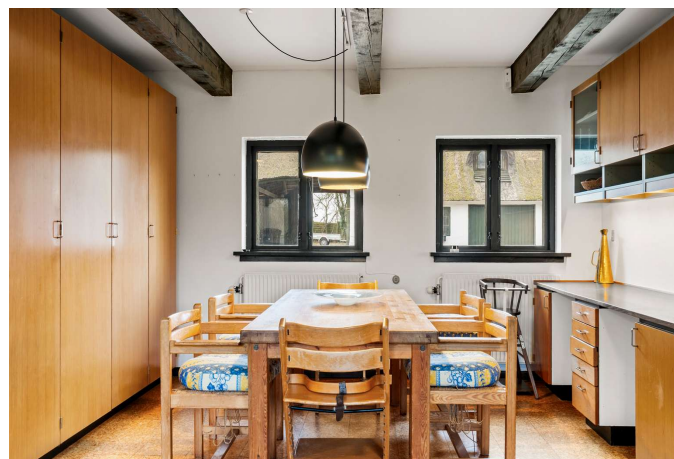
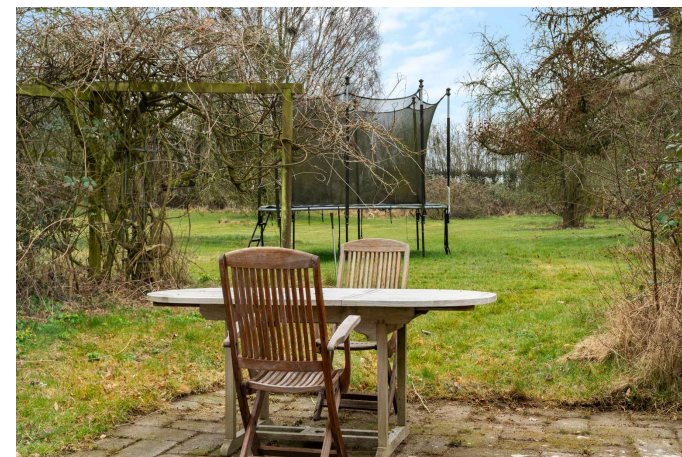
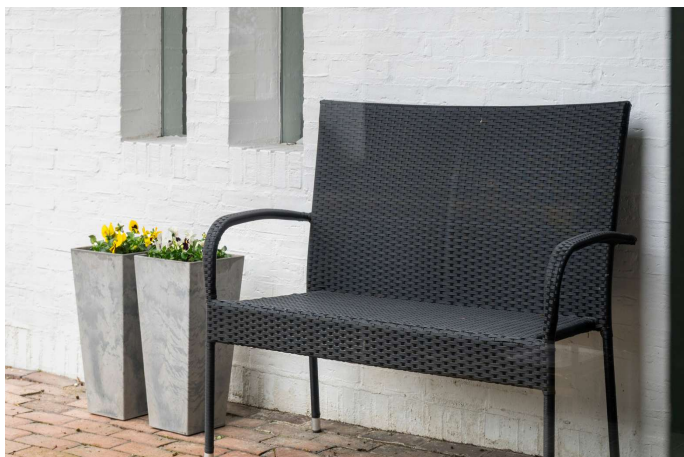
Dato: 20.02.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

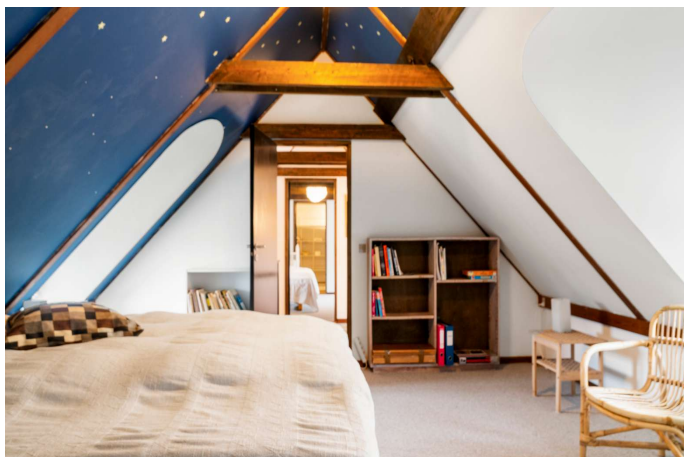
Dato: 20.02.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026



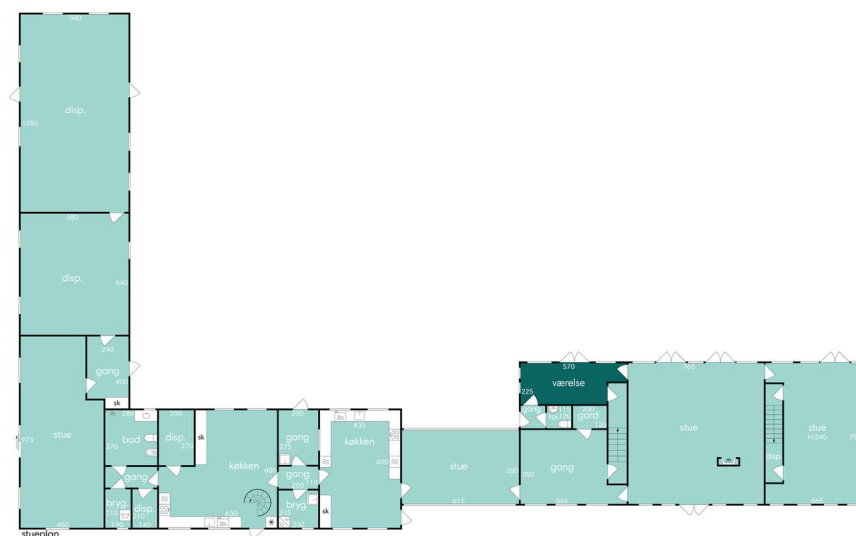
Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026



vejledende tegning uden ansvar

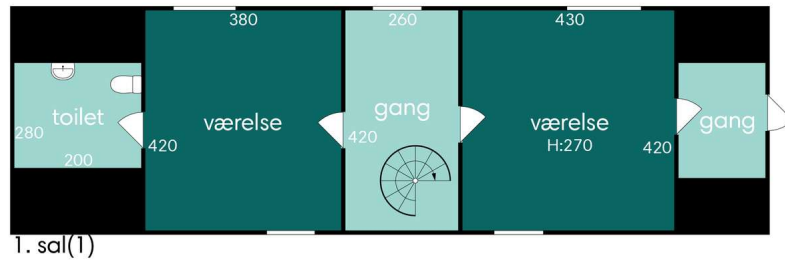


vejledende tegning uden ansvar

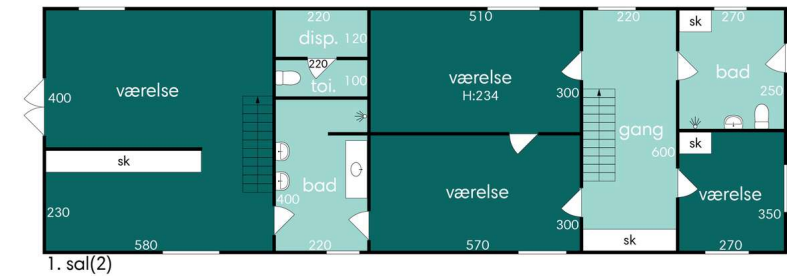
Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026



vejledende tegning uden ansvar



vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårseboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10a Vedskølle By, Herfølge
BFE-nr.: 2596790
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe (jordvarme)
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.103.000
Grundværdi: 3.057.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.082.400
Grundlag for grundskyld: 2.445.600

Arealer**

Grundareal: 16.303 m²
Boligareal i alt: 506 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 112 m²
Udhus: 113 m²
Udhus: 152 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: 06.01.2015 - Servitut om spildevandsledninger, pumpebrønde og el-kabler

Planer

19. Kommuneplan - Køge kommune.pdf

Tilbehør:

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

2 ovne fra AEG & Miele, 2 kogeplader fra Wiit & LK8, 2 emhætter fra Elco & Husqvarum, tørretumbler fra Miele, køle/fryseskab fra Liebherr, køleskab fra Miele, 2 opvaskemaskiner fra Miele & Siemens, vaskemaskine fra Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 45.000 Forbrug: 27.096 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme)

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er ikke medtaget udgiften til brænde.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning, anslået
Rottebekæmpelse, anslået
Husforsikring

	Pr. år
kr.	41.220
kr.	12.962
kr.	4.997
kr.	1.300
kr.	375
kr.	45.336

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	7.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	33.193
I alt	kr.	7.273.243

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	106.190
-----	---------

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.123 md. / 457.472 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.947 md. / 371.365 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.849

Dato: 20.02.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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-/år-soppgørelsen. 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.

Beskyttede naturtype, Sø

Ejendommen har beskyttet natur i form af sø på ejendommen jf. ejendomsdatarapporten

Beskyttet naturtype, Sø

Ejendommen har beskyttet natur i form af sø på ejendommen jf. ejendomsdatarapporten

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-soppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.