

REAL



Bambusvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.997	Grund m ²	852
Byggeår	1970	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1400**

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: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026



Charmerende etplansvilla med moderne opdateringer og ideel beliggenhed

Velkommen til denne skønne etplansvilla, der strækker sig over 141 kvadratmeter og tilbyder en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Når du træder ind i boligen, bliver du mødt af en rummelig entre, der fører dig videre til en praktisk fordelingsgang. Her finder du børneafdelingen med tre lyse og indbydende soveværelser, som alle har god plads til leg og kreativ udfoldelse.

Det nyligt renoverede brusebadeværelse fra 2022 er både stilfuldt og funktionelt med moderne faciliteter, der gør hverdagen lettere. Derudover byder villaen på et gæstetoi-let, der charmerer med sin autentiske 70'er vibe på klinkerne – en sjov detalje for dem, der elsker retro-stilen.

Køkkenet er rummeligt og inviterer til madlavning med adgang direkte til spiseafdelingen. Herfra kan familien samles om måltiderne i den lyse stue, hvor store vinduespartier giver et dejligt lysindfald hele dagen. Fra stuen er der adgang til forældresoveværelset, som tilbyder ro og privatliv.

Udenfor venter en nem have med mange anvendelsesmuligheder; her kan børnene lege frit eller man kan nyde solrige dage på den gode træterrasse. Indgangspartiet samt parkeringsarealet er nyere anlagt for at sikre både æstetik og funktionalitet.

Villaens placering er helt ideel – beliggende i et super godt og roligt område tæt på skole samt grønne arealer ved vejens ende. Indkøbsmulighederne er også gode, ligesom adgangen til Køge Nord station gør pendling let som en leg.

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: Michael Ohm

Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

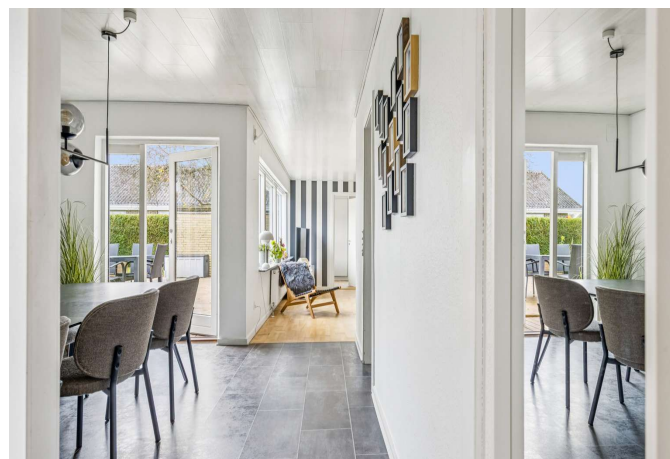
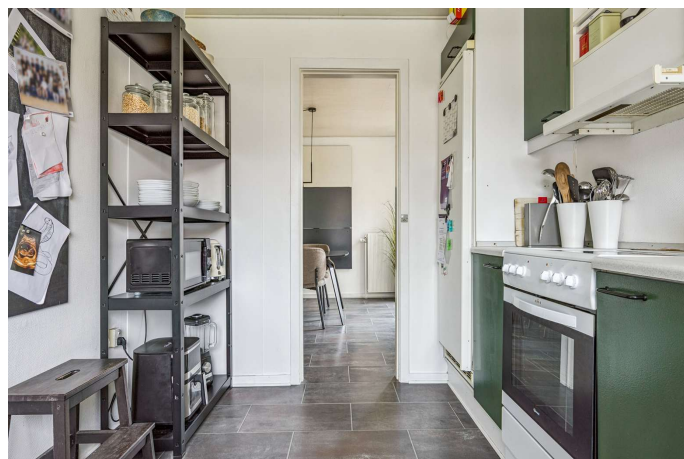
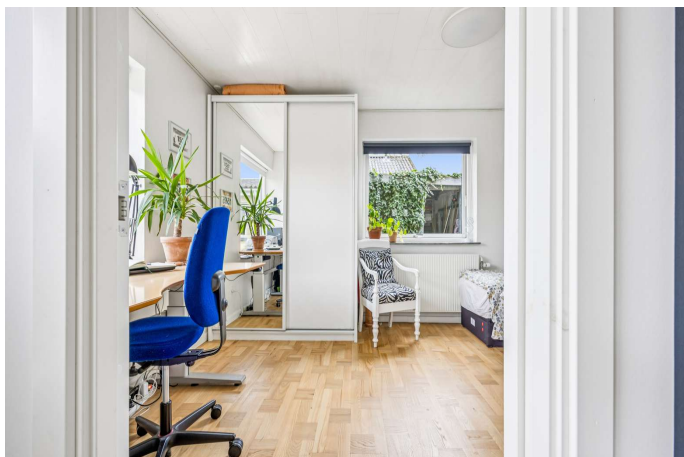
Dato: 15.02.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

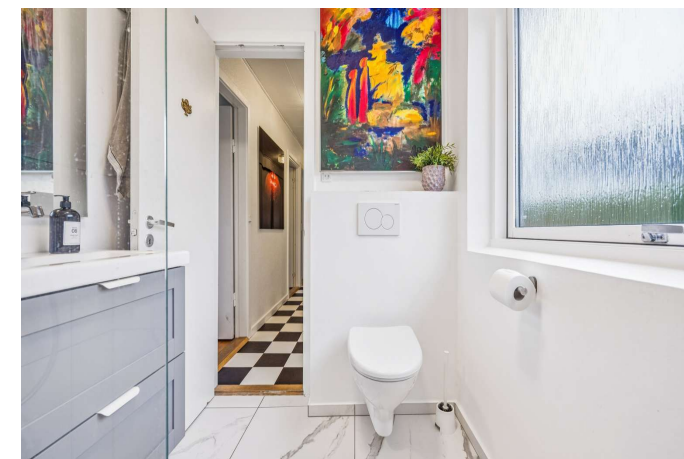
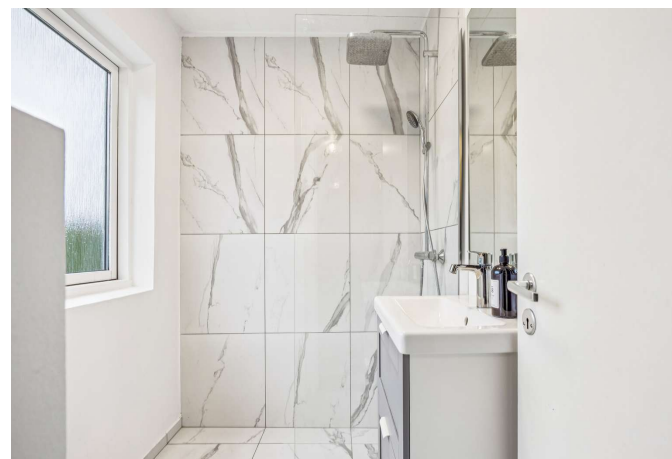
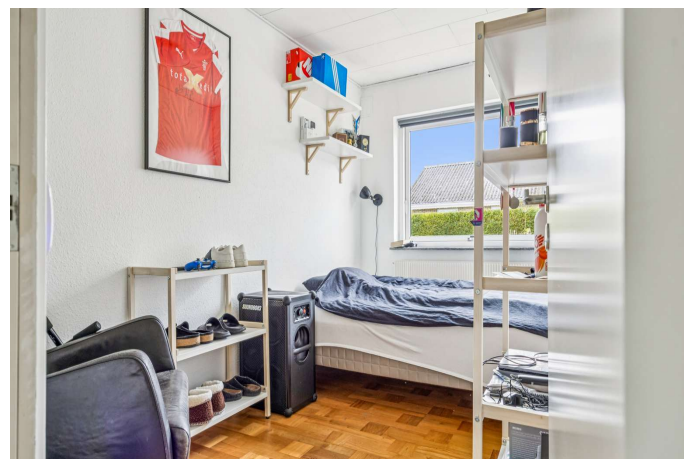
Dato: 15.02.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

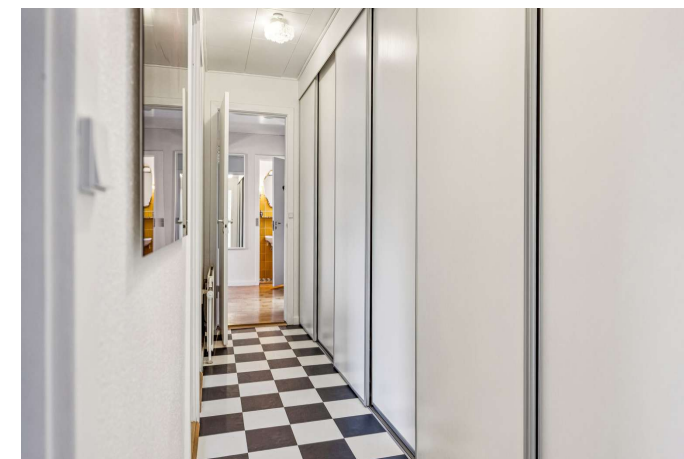
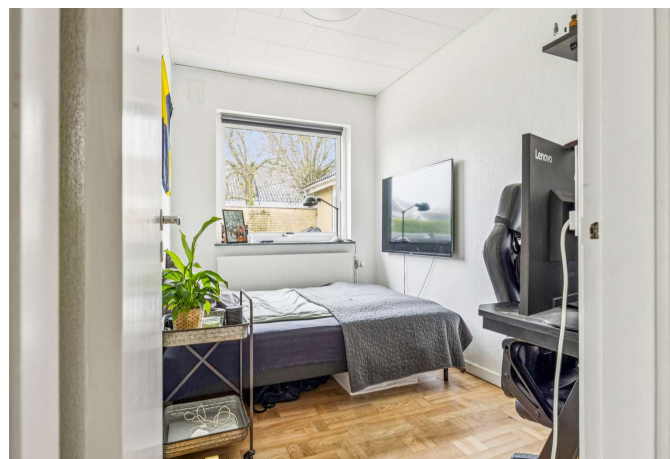
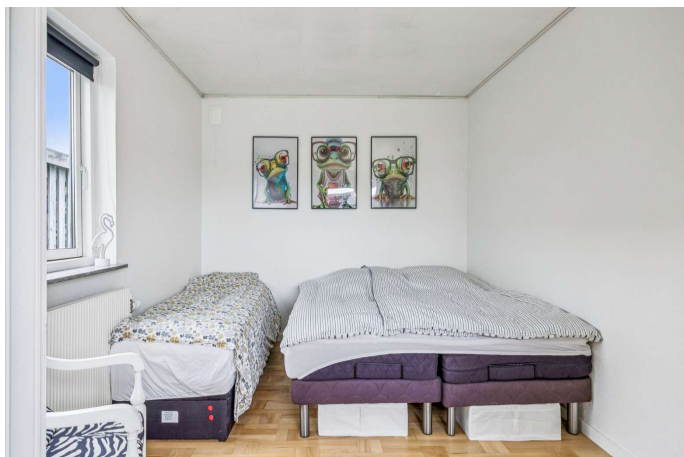
Dato: 15.02.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026





Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 14go Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2219343
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1970

Arealer*

Grundareal: 852 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 m²
Udhus: 23 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.118.000
Grundværdi: 2.376.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.494.400
Grundlag for grundskyld: 1.900.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.01.1969 - Byplanvedtægt nr. 4, Vedr 14-G Forprioritet
- Nr. 2: 27.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

19. Lokalplan nr. 4.pdf
19a. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

Ovn (Asko), Emhætte (Cyiinda), Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Gorenje), Opvaskemaskine (Bauknecht), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikring dækker ikke insekt- svampe- og rådskeader i/på 4. stk. vinduer fra stue og værelse mod ter-
rasse.

Der henvises endvidere til sælgers husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.700 Forbrug: 2.171 m³

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der suppleres med el til opvarmning af kr. 1.900,- med forbrug af 681 kWh elektricitet jf. 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
salgsopstillingens 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 E



Adresse: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.721	Kontantpris	kr. 4.495.000
Grundskyld	kr.	10.074	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.850
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.389
Rottebekæmpelse	kr.	190	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr. 500
Husforsikring	kr.	7.976	I alt	kr. 4.532.739
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.	35.959		

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.849 md. / 286.191 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.359 md. / 232.309 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: Bambusvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1400
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 15.02.2026

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 oplyste

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

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-sopgørelsen. 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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.