

REAL



Vesterkærvej 22, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	172
Kontantpris	5.600.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.193	Grund m2	781
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1264**

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: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående etplansvilla, der byder på en perfekt kombination af rummelighed, komfort og moderne bekvemmeligheder. Med sine vandskurede facader stråler ejendommen af elegance og stil. Boligarealet på hele 172 kvadratmeter giver masser af plads til den store børnefamilie, der drømmer om et hjem med plads til både hverdagens rutiner og hyggelige stunder.

Villaen blev oprindeligt opført i 1971, og er tilbygget og moderniseret i 2005, hvor taget blev udskiftet for at sikre optimal beskyttelse mod vind og vejr. Indenfor finder du fem gode soveværelser, som alle er lyse og indbydende – perfekte til både børnene og gæsterne. Det store køkken-alrum fungerer som husets hjerte; her kan familien samles omkring madlavning og måltider i de åbne omgivelser med direkte adgang til udstuen samt haven. Boligen blev i 2021 gennemrenoveret, der blev bl.a. lagt flisegulve og gulvvarme i hele huset.

De to brusebadeværelser er moderne indrettede med tidløse materialer, der sikrer en behagelig oplevelse hver gang. Ejendommen vil få fjernvarme installeret ultimo 2025, hvilket garanterer energivenlig opvarmning fremover. Derudover er fibernet allerede indlagt med imponerende hastigheder på 1.000/1.000 Mbit/s – ideelt for den digitale familie.

Beliggende for enden af en lukket vej tilbyder denne villa ro fra trafikken samt sikkerhed for legende børn udenfor døren. De omkringliggende grønne fællesarealer inviterer til afslapning eller aktiviteter under åben himmel, mens det veludbyggede sti-system gør det nemt at komme til både skole og sportsfaciliteter.

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.

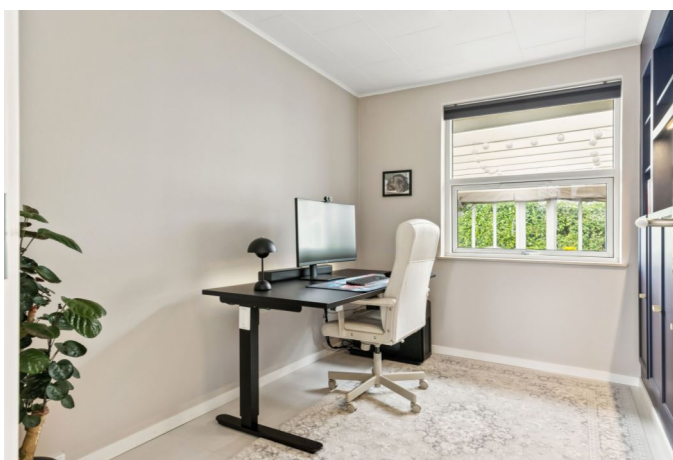
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

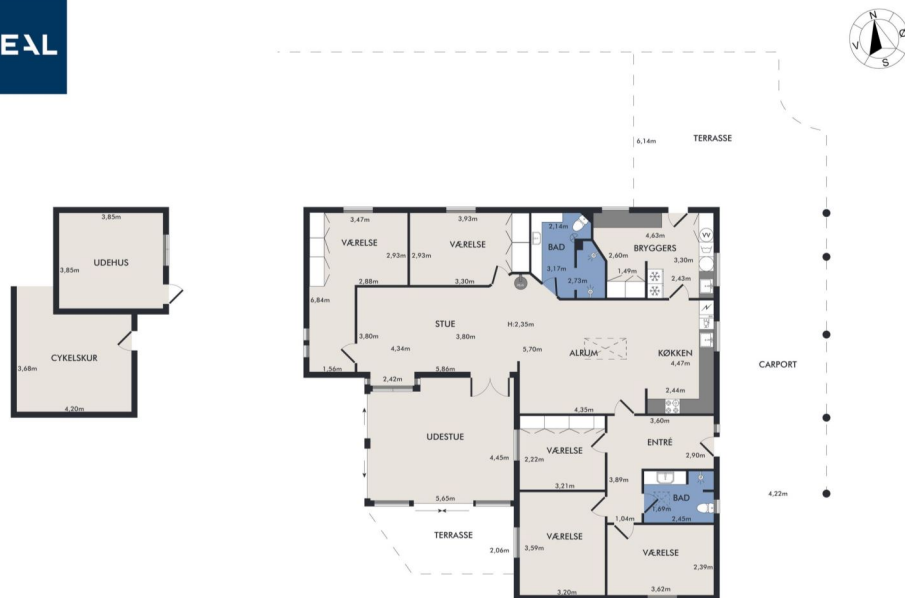
Dato: 22.01.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13 di Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2218971
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal: 781 m²
Boligareal i alt: 172 m²

Øvrige arealer:
Carport: 28 m²
Udhus: 12 m²
Overdækket areal: 18 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. 16.11.1968 - Byplanvedtægt nr. 5

Planer

Kommuneplan 2021
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.608.000 kr.
Grundværdi: 2.114.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.886.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.691.200 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: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 1.684,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.600.000
Grundskyld	kr.	8.963	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.462
Husforsikring	kr.	8.304	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	5.645.912
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.	190			
Ejerudgift i alt 1 år		38.319			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.061 md./ 360.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.435 md./ 293.215 år v/24,90%
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: 21.01.2026
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: 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: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 22.01.2026

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 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	3.167.000	3.332.376	3.195.959	DKK	2,34	106.736	28,50	3,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Miele
Kogeplade - Gorenje
Emhætte - Samsung
Tørretumbler - Becho
Køleskab - AEG
Fryser - AEG
Opvaskemaskine - Samsung
Vaskemaskine - Samsung

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.