



REAL

Nylandsvej 9, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.708	Grund m2	802
Byggear	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0494**

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: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Nu har vi glæden af at udbyde dette charmerende 60'er hus, hvor det unge såvel som modne par eller den nyetablerede familie kan finde sig tilrette. Her får I en indbydende og indflytningsklar etplansvilla med en skøn have og en beliggenhed helt i top – velkommen til!

Boligen stod færdigrenoveret i 2018, og dens 108 kvadratmeter fordeler sig over en fornuftig planløsning, der samler de to værelser mod syd og fællesarealerne i ét stort samlet opholdsrum. Stue og køkken-alrum smelter sammen, hvilket gør, at samtalen kan flyde fra den store køkkenø i midten over til både spisebordet og sofaen. Køkkenet kommer i et stilrent design med grebsfrit inventar og integrerede hvidevarer. Resten af kvadratmeterne bliver brugt på et rummeligt badeværelse med gulvvarme, separat bruseniche og masser af opbevaringsplads samt et bryggers med plads til vaskesøjle.

Hjemmet forlænges af en stor udestue, som kan tilgås fra stuen, og herude kan I indrette jeres helt egen refugium, der gør, at inde- og udearealer smelter sammen. Indretningsmulighederne herude er mange, og vinranken i loftet bidrager med ekstra charme.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Niels-Kristian Paulsen



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025

Byggeåret er mere præcist 1962, og huset fremstår yderst velholdt. Matriklen er på 802 kvadratmeter, der foruden hus råder over indkørsel og tilstødende garage og skur samt en frodig have både for- og bagtil. Begge haver er omkranset af hæk og byder på alt fra træer og buskads til solbeskinnet plæne, hvor børnene kan lege samt havekasser, der kan tilfredsstille de grønne fingre.

I er placeret godt, når det kommer til rekreative områder, for rundt omkring i jeres nærområde er der flere grønne pletter, og knap to kilometer væk har I Køge Nordstrand og Ølsemagle Revle, hvor I på varme måneder også kan søge tilflugt i de blå bølger. Inden for cirka én kilometer har I flere indkøbsmuligheder, skole, institutioner, og som et ekstra plus er der kort afstand til Ølby Station, Køge Nord Station og motorvejen. Derudover er der selvfølgelig heller ikke andet end 3 kilometer ind til midten af Køge, hvor der venter et godt og velassorteret handels- og kulturliv.

Oplev Nylandsvej 9 med egne øjne – book en fremvisning i dag.

Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

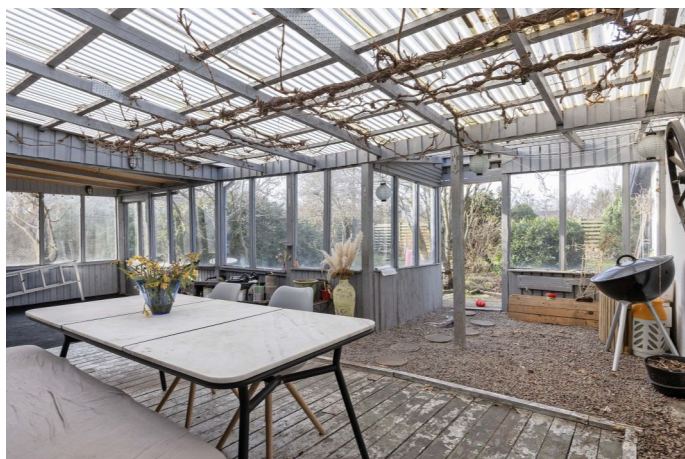
Dato: 15.09.2025



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025



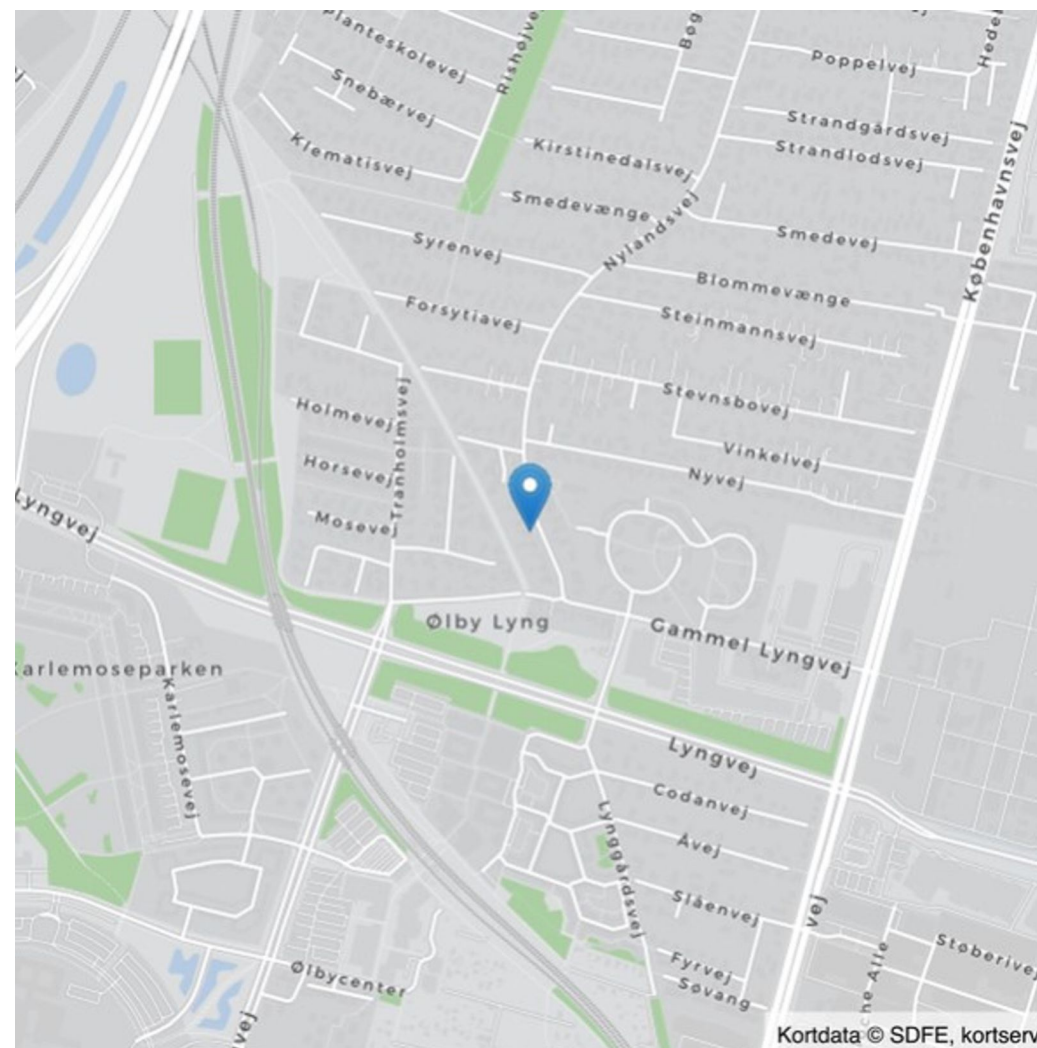
Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	5 ai Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	2215599
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1962

Arealer*

Grundareal:	802 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 23.08.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.559.000 kr.
Grundværdi:	2.511.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.047.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.008.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Electrolux, Kogeplade mrk. Electrolux, Emhætte mrk. Whirlpool, Køleskab mrk. Whirlpool, Opvaskemaskine mrk. IKEA.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ja, jf. policens side 7:

Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Baderum, udluftninger af gulvkonstruktion for tæt på terræn samt lukkede udluftninger.

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskaader i/på: Overdækket/lukket terrasse

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.744 Forbrug: 1.705,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassification

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-/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.



Adresse: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.441	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	10.647	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	6.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.022.498
Rottebekæmpelse	kr.	146			

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

32.494

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.168 md./ 194.015 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.979 md./ 155.748 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: 12.09.2025
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: Nylandsvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0494
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 15.09.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	2.076.000	2.191.238	2.139.076	DKK	3,19	87.956	22,50	3,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.