



REAL

Jelsvej 1, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	7.275.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.969	Grund m2	818
Byggeår/ombygget	1972/2024	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1017**

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: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede Nørremarken i Køge. Denne ejendom, oprindeligt bygget i 1972, har gennemgået en omfattende renovering og tilbygning i 2024, hvilket har forvandlet den til et moderne mesterværk med respekt for dens oprindelige charme. Med et boligareal på hele 175 kvadratmeter er der rigelig plads til både familiehytte og festlige sammenkomster.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig fordelingsentré, der giver adgang til husets mange skønne rum. Det store køkken-alrum er uden tvivl hjemmets hjerte; her finder du loft til kip og akustikpaneler, der sikrer en behagelig lydoplevelse. Det eksklusive køkken fra Rotpunkt byder på elegante løsninger som en stor køkkenø og et vinkøleskab – perfekt til vinentusiasten og livsnyderen. Fra alrummet er der direkte udgang til haven via dobbeltdøre, som lader lyset strømme ind og skaber en flydende overgang mellem inde- og udeliv.

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: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025

Villaen rummer fire funktionelle soveværelser med god plads samt to badeværelser udført med fokus på kvalitet og æstetik. I stort set hele huset er der installeret gulvvarme for optimal komfort året rundt. Det nyligt installerede ventilationssystem sikrer desuden et friskt og godt indeklima.

Udendørs venter en dejlig have vendt mod sydvest, hvor solen kan nydes dagen lang fra den hyggelige terrasse eller mens børnene leger boldspil på græsplænen. Den store carport blev også sat flot i stand i 2024 og tilbyder nu masser af lys samt opbevaringsmuligheder takket være det isolerede udhus – ideelt som hobbyrum eller lignende.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret tæt ved naturen omkring Åsen samt lukkede stisystemer gør det nemt at nyde friluftslivet eller tage cyklen sikkert rundt. Området byder desuden på gode skolemuligheder, legepladser samt grønne områder indenfor kort afstand. Med nem adgang til både stationen og motorvejen kombineres her fredfyldt boligliv med bekvem transportmulighed.

Adresse: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

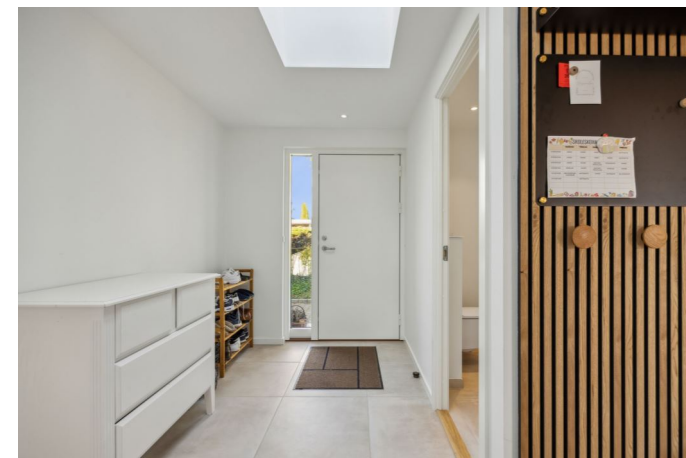
Dato: 07.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



gang



køkken



køkken

Adresse: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025



køkken



køkken



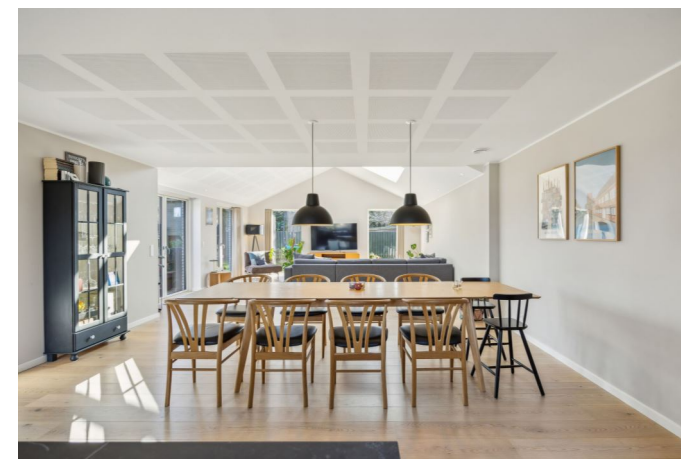
køkken



stue



spisestue

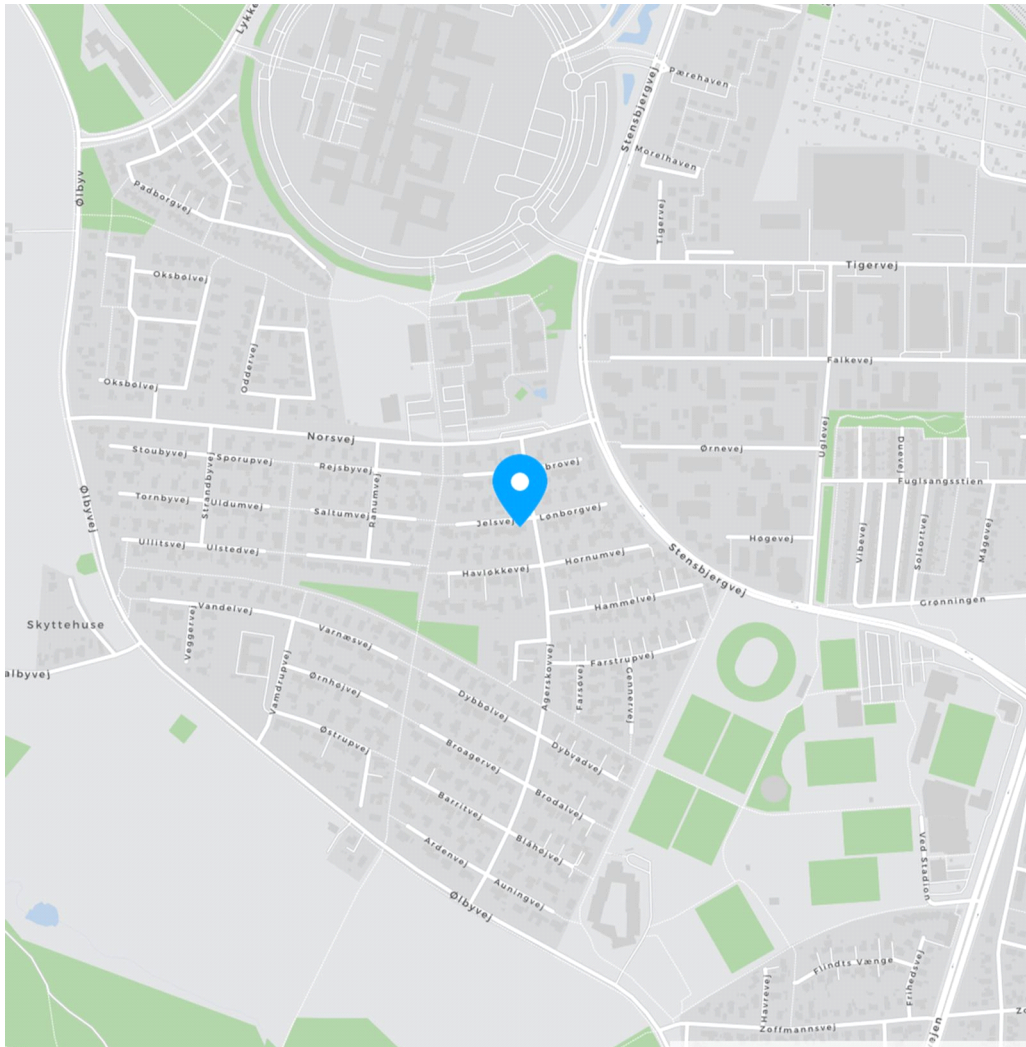


spisestue

Adresse: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025





Adresse: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 qt Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.:	5301080
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1972/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.619.000 kr.
Grundværdi:	2.756.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.895.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.204.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	818 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	175 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Andre bygninger:	59 m ²
- heraf Carport	50 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.05.1969 lbnr. 4462-19 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5 KORREKT
AKT 19_AD_457 Filnavn: 19_A_683
Nr. 2 lyst d. 26.02.1971 lbnr. 1850-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 19_N_171
Nr. 3 lyst d. 15.12.1975 lbnr. 22342-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Samt forbud mod nedrivning af fællesmur i skellet mv Filnavn: 19_S_127

Planer

Lokalplan nr. 5

Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge
Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og
vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på
nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Grundejerforening: Ja

Navn: Nørreremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 1.529,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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.

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

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 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: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.766	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.275.000
Grundskyld	kr.	11.685	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.154
Husforsikring	kr.	3.943	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.550
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	7.330.704
Rottebekæmpelse	kr.	192			

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

35.631

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.268 md./ 471.218 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.527 md./ 378.327 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: 06.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Jelsvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.275.000

Sagsnr.: 150-1017
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 07.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 oplyste

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.750.092	1.750.092	1.763.107	DKK	2,3	99.212	27,00	2,89			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.395.090	2.395.090	2.406.629	DKK	2,15	132.265	29,50	3,02			Nej	

Tilbehør:

2 ovne - AEG
Kogeplade - Bora
Mikroovn - Whirlpool
Tørretumbler - AEG
Køleskab - Point
Fryser - Point
Opvaskemaskine - Grundig
Vaskemaskine - AEG
Blødgøringsanlæg - Aqua Danmark
Genvex Eco300

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.