Nylandsvej 75, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**170**
Kontantpris	**4.625.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.376**	Grund m2	**961**
Byggeår	**1970**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **150-1381**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
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 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000
Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376
Dato: 05.01.2026

Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne etplansvilla fra 1970, der byder på hele 170 kvadratmeter boligglæde. Ejendommen har gennemgået flere opdateringer, herunder et nyt tag fra 2019 samt nyere døre, vinduer og gulve i flere rum. Dette hjem er ideelt for den moderne familie, der ønsker både komfort og stil.

Indenfor finder du fire rummelige soveværelser, som giver plads til både børn og gæster. Det store badeværelse er udstyret med en dejlig bruseniche, mens det separate gæstetoilet sikrer ekstra bekvemmelighed for husets beboere og besøgende. Den lyse stue er perfekt til afslapning og samvær med direkte adgang til den store ugenerte have, hvor man kan nyde de solrige dage i fulde drag.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med bryggerset, hvilket gør det nemt at holde styr på hverdagens gøremål samtidig med madlavningen. Derudover tilbyder ejendommen en rummelig garage, der kan anvendes til mange hobbyformål eller som ekstra opbevaringsplads.

Udenfor venter en stor syd/vestvendt have fyldt med muligheder for leg og afslapning. Forhaven er flisebelagt og prydet med blomsterkummer samt gode parkeringsforhold til både familie og gæster. Beliggenheden kunne ikke være bedre; centralt placeret i Køge Nord med gåafstand til indkøbsmuligheder, skoler, børnehaver samt Køge Nord station.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

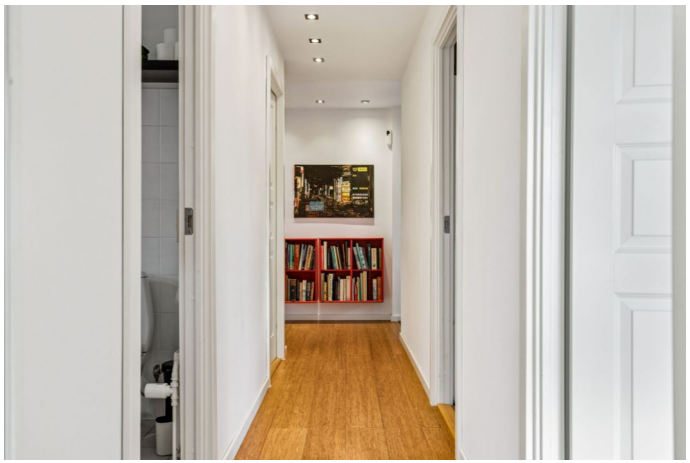
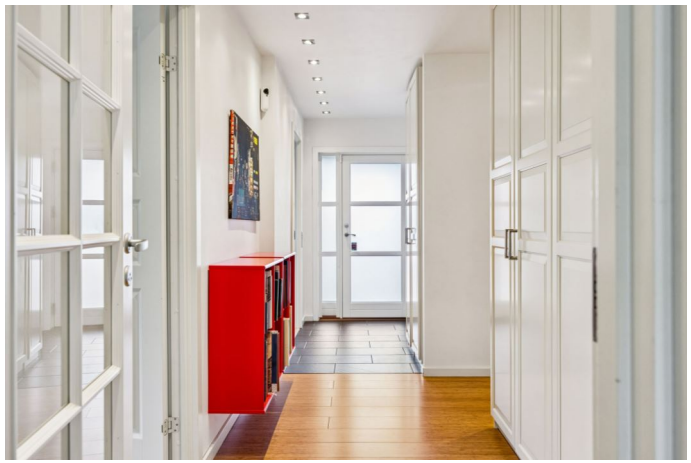
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 e

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 g

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14 bz Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219223
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.488.000 kr.
Grundværdi:	2.669.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.790.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.135.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	961 m²
Boligareal i alt:	170 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	42 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. 01.05.1936 lbnr. 233-19 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 19_F_28
Nr. 2 lyst d. 03.02.1965 lbnr. 720-19 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 19_C_437

Planer

Lokalplan nr. 1
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.100 Forbrug: 2.162,00 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at der kan købes 2162 liter olie for 24.214krpr. 21.11.2025

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.

Energimærkning: Energimærke D.

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 drikkevandsintresser

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.231
Grundskyld	kr.	11.317
Husforsikring	kr.	8.856
Renovation	kr.	5.044
Skorstensfejning	kr.	862
Rottebekæmpelse	kr.	203
Ejerudgift i alt 1 år		40.512

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	4.625.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.650
I alt	kr.	4.664.070

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.714 md./ 296.570 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.089 md./ 241.064 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: 03.01.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Nylandsvej 75, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.625.000

Sagsnr.: 150-1381
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 05.01.2026

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 relakseres 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Ovn - AEG (Display har grafik fejl)
Kogeplade - Miele
Emhætte - Ikea
Køle/fryseskab - Gorenje
Opvaskemaskine - Grundig
Vaskemaskine - LG
Tørretumbler - LG

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.