



REAL

Lybækvænge 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.032	Grund m2	854
Byggear/ombygget	1969/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1150**

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: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1969, der byder på hele 298 etagemeter og en unik mulighed for at sætte dit eget præg. Beliggende i det eftertragtede Køge Nord, er dette hjem perfekt for familien, der ønsker plads og komfort i et område i rivende udvikling. Villaen fremstår flot og original med velholdte materialer, hvilket vidner om en ejer, der har passet godt på sit hjem.

Indenfor mødes du af en stor vinkelstue, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduer. Her kan du nyde hyggelige stunder foran pejsen eller samle familie og venner til festlige begivenheder. Det pæne køkken med træelementer tilbyder masser af skabsplads og funktionalitet til den madglade familie. Boligen rummer flere gode værelser samt en forældreafdeling med eget badeværelse – ideelt for dem, der søger lidt ekstra privatliv.

En lækker udestue giver mulighed for at nyde haven året rundt, mens kælderen imponerer med god lofthøjde og masser af plads til opbevaring eller hobbyaktiviteter såsom værksted eller vaskerum. Den skønne have er en oase af ro med solrige terrasser både foran og bagved huset samt et praktisk skur til opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Køge Nord er kendt for sin nemme adgang til motorvejen samt den nye station, hvorfra man kan nå København på blot 20 minutter. Området byder også på smuk natur ved Ølsemagle Revle strand samt kulturtilbud som skoler og svømmehal – alt sammen placeret på en tryk lukket vej.

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: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025



Stue



Badeværelse



Stue



Værelse



Stue



Udestue

Adresse: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025



Køkken



Værelse



Terrasse



Værelse



Værelse



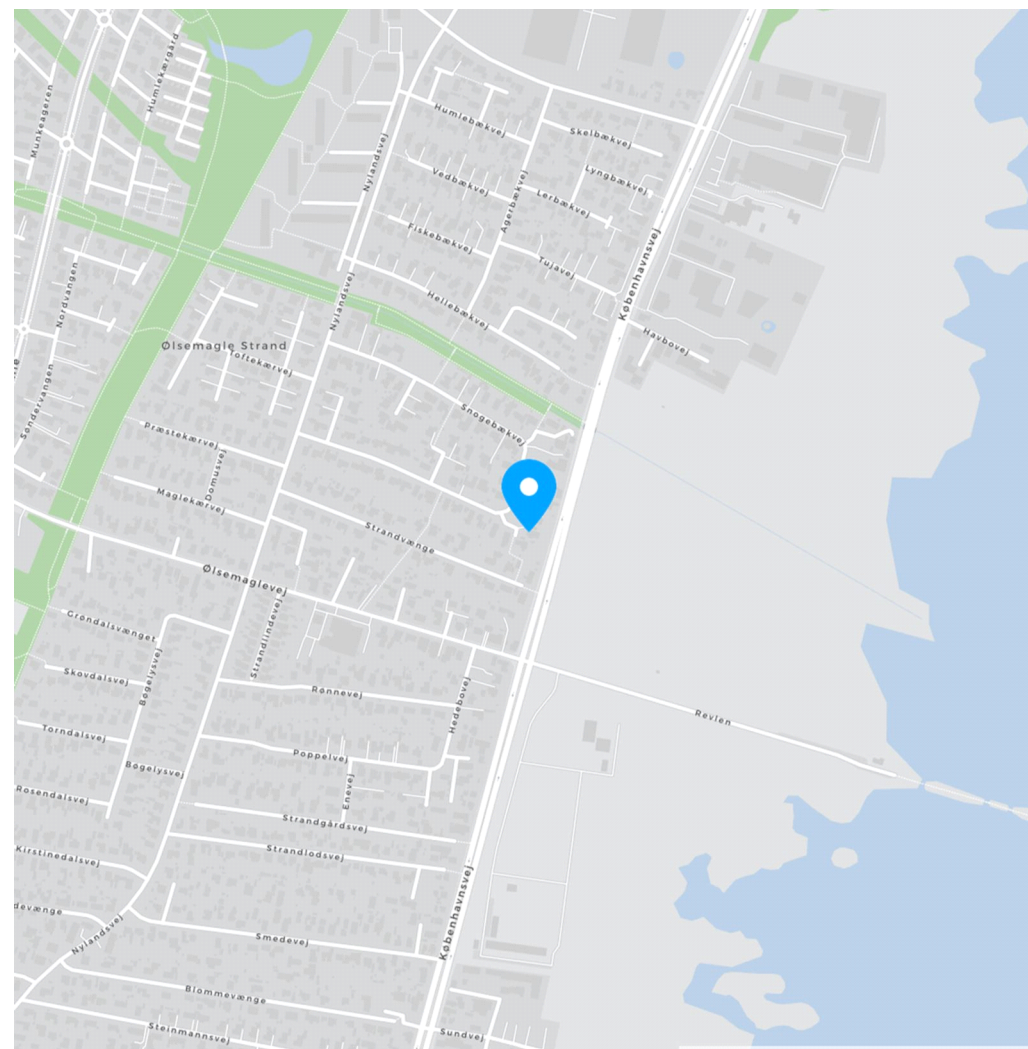
Have

Adresse: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 18 bi Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2219645
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1969/1996

Arealer*

Grundareal udgør: 854 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 158 m²
- heraf Udestue 18 m²
Kælderareal: 140 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Andre bygninger: 24 m²
- heraf Carport 24 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.875.000 kr.
Grundværdi: 2.149.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.100.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.719.200 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.07.1943 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 19.08.1966 - Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Byplanvedtægt nr. 3
Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: 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: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.400 Forbrug: 3.708,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsoptstillingens 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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.810	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	9.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	5.827	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	3.326.230
Rottebekæmpelse	kr.	173	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		36.388			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.113 md./ 217.360 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.518 md./ 174.221 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: 10.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Lybækvænge 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1150
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 15.07.2025

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 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
Ingen													

Tilbehør:

Komfur - Voss/Electrolux
Mikroovn - Logik
Tørretumbler - Bosch
Køleskab - Electrolux
Fryser - Zanussi
Opvaskemaskine - Baunecht
Emhætte

Samtlige hårde hvidevarer medfølger i handlen, dog uden ansvar for sælger.

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.