

REAL



Pilegårdsvej 14, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.940	Grund m2	1.000
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1258**

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: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare muremestervilla, der er opført i 2006 og byder på et boligareal på hele 159 kvadratmeter. Denne smukke ejendom kombinerer moderne komfort med klassisk charme, med bl.a. gulvvarme i stueplan, hvilket gør den til det perfekte hjem for dig og din familie. Med sprodsede vinduer og en stor garage, der giver rigelig plads til både bil og opbevaring, har denne villa alt hvad du behøver.

Indenfor finder du en gennemtænkt planløsning med tre rummelige værelser og to stilfulde badeværelser. Det lyse køkken/alrum er husets hjerte, med udsigt til markerne og hvor franske døre fører dig videre ind i den hyggelige vinkelstue – perfekt til både hverdagens afslapning og festlige sammenkomster. Fra bryggerset er der direkte adgang til garagen, hvilket gør det nemt at komme fra bilen ind i huset uden at skulle bekymre sig om vejret.

Ejendommen ligger på en stor grund med udsigt over de åbne marker, som skaber en fredfyldt atmosfære omkring dit nye hjem. Her kan du nyde naturen lige uden for døren samtidig med at have alle byens bekvemmeligheder inden for rækkevidde. Beliggenheden i Ølby er ideel; kun få minutter fra Køge C samt nem adgang til hurtig-toget og motorvejen mod København.

Denne villa tilbyder ikke blot et dejligt hjem men også muligheden for at bo tæt på naturskønne omgivelser uden at gå på kompromis med forbindelserne til byen. Gør drømmen om det perfekte hjem til virkelighed her!

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: Cille Stenberg

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025



Alrum



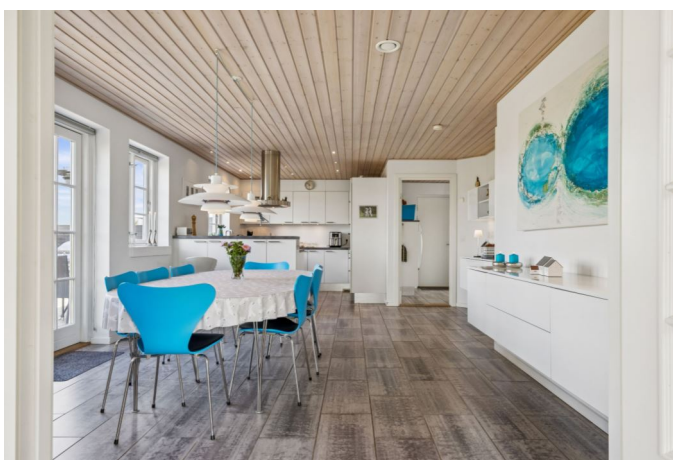
Have



Ejendommen



Terrasse



Alrum



Køkken

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025



Køkken



Køkken



Terrassedør



Stue



Ejendommen

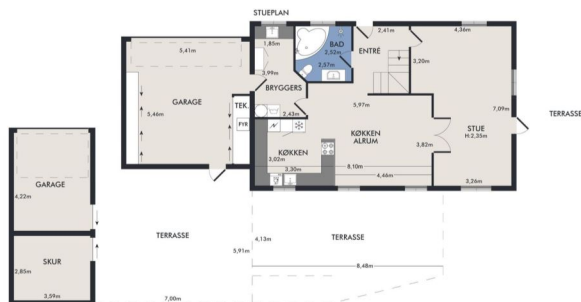


Sydvestvendt terrasse med udsigt

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8 bx Ølby By, Højelse
BFE-nr.: 9845895
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2006

Arealer*

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 159 m²
- heraf udnyttet tagetage: 64 m²

Øvrige arealer:
Integreret Garage: 35 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. 28.07.2000 - Lokalplan nr 2-35

Planer

Lokalplan 2-35 & Kommuneplan 2021

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.023.000 kr.
Grundværdi: 2.010.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.218.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.608.000 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: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM 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.: 19.100 Forbrug: 1.227,00 Liter
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 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde



Adresse: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.414	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	8.522	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	4.348	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.030.107
Skorstensfejning	kr.	804	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.	143			

Ejerudgift i alt 1 år

35.276

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.571 md./ 258.848 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.317 md./ 207.805 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: 16.09.2025
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: Pilegårdsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1258
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 16.09.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	2.051.766	2.051.766	1.816.101	DKK	2	130.687	22,50	4,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur - Siemens
Ovn - Gorenje
Emhætte - Thermex
Mikroovn - Exoo
Tørretumbler - LG
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Asko
Vaskemaskine - AEG

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.