

REAL



Hellebækvej 40, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.309	Grund m2	1.097
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1406**

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: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne sjældent udbudte ejendom, en ekstraordinær villa beliggende i det eftertragtede Køge Nord. Denne bolig er en sand perle, der kombinerer moderne arkitektur med en fantastisk beliggenhed. Bygget i 2017 fremstår villaen i fremragende stand og byder på et boligareal på hele 194 kvadratmeter fordelt over 1,5 plan.

I stueplan træder man ind i et rummeligt leverum med køkken-almrum, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduespartier. Herfra er der direkte adgang til den opvarmede udestue som udgør 20 kvm – en sand oase, hvor man kan nyde roen året rundt. Stueplanet rummer desuden to værelser, et stort badeværelse samt et praktisk bryggers.

På første sal finder man et stort badeværelse med både brusekabine og badekar, et stort soveværelse samt et walk-in closet. Den smukt designede stue ligger også heroppe og tilbyder en betagende udsigt over Køge Bugt. Fra stuen er der udgang til altanen med spa – det perfekte sted at slappe af og nyde solen mens man skuer ud over vandet.

Udenfor venter den skønne sydvestvendte have, som er ideel for både afslapning og leg. Ejendommen har desuden en overdækket carport med plads til to biler samt et skur til opbevaring af haveredskaber mv.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på Køge Nord station, motorvejsnettet samt diverse indkøbsmuligheder og skoler gør hverdagen nemmere for familien. Denne eksklusive villa repræsenterer essensen af moderne komfort kombineret med naturskønne omgivelser. Villaen ligger i gåafstand til standen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

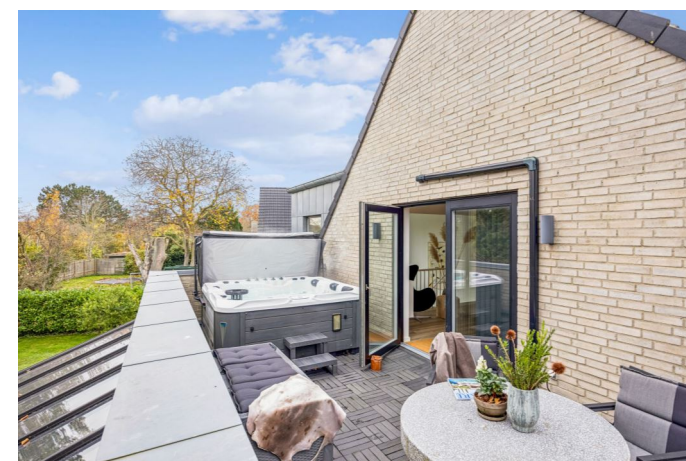
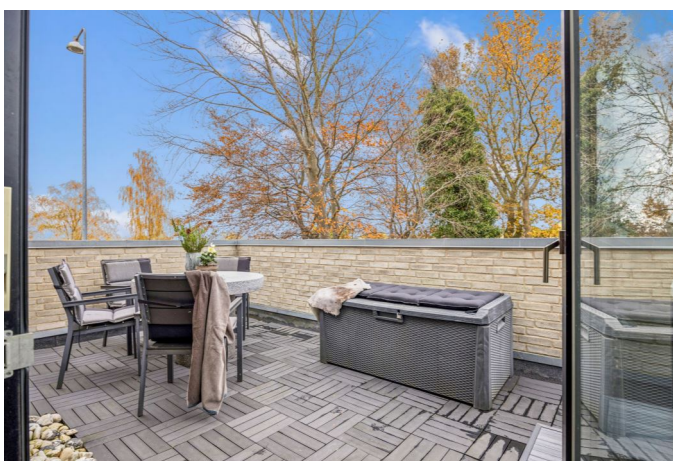
Dato: 11.01.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

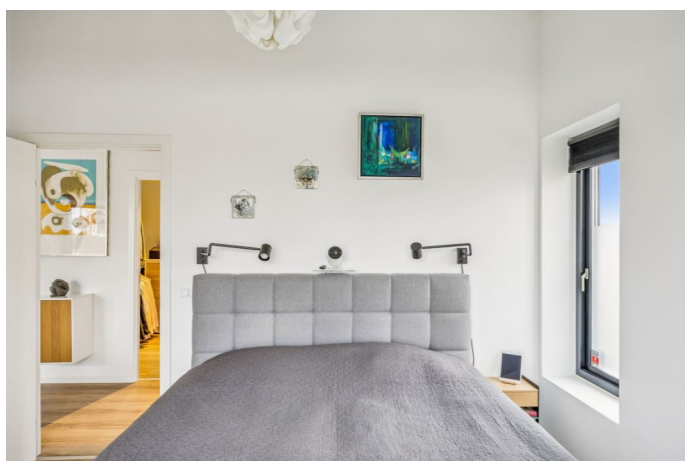
Dato: 11.01.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

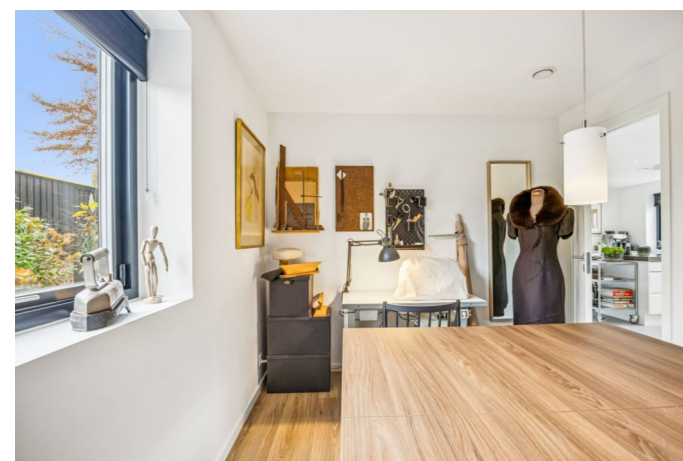
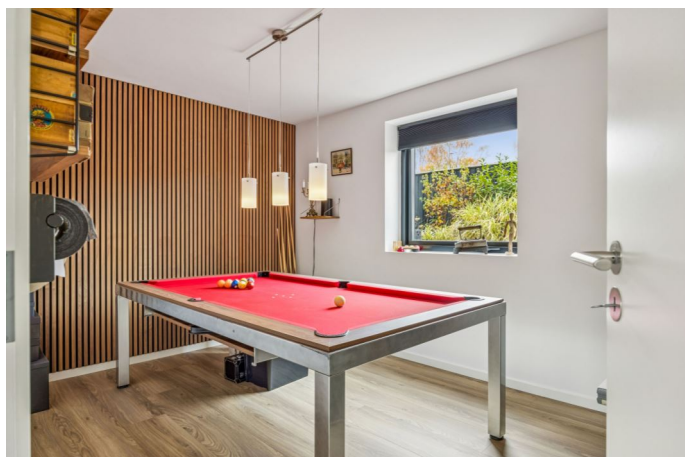
Dato: 11.01.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

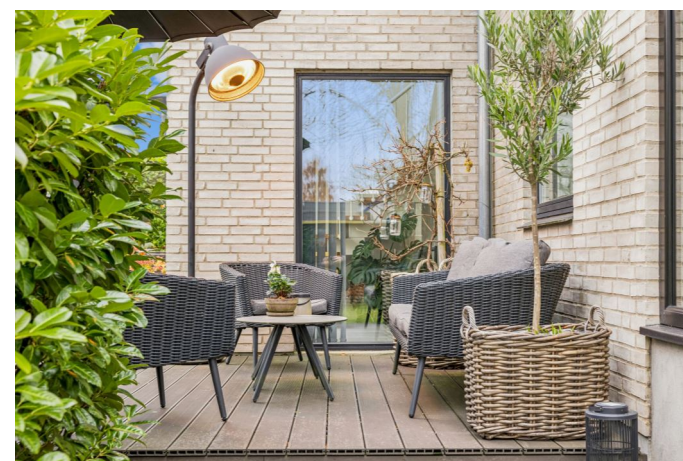
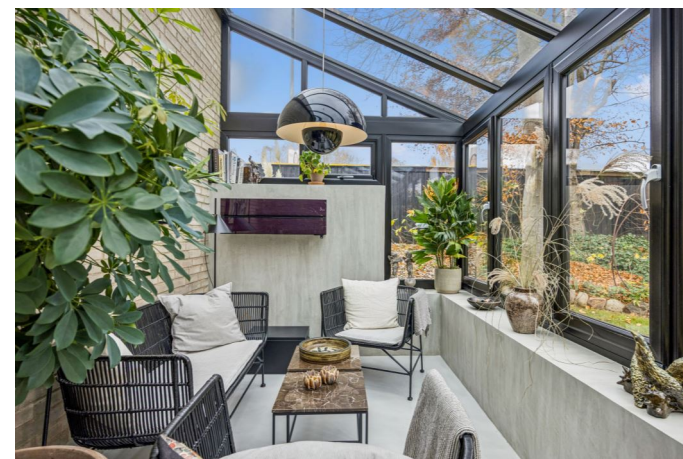
Dato: 11.01.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

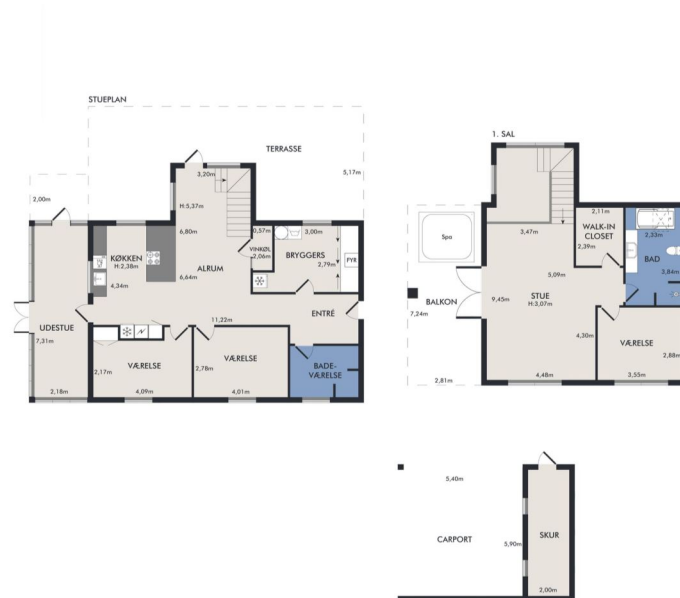
Dato: 11.01.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20 ao Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219748
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.530.000 kr.
Grundværdi:	1.985.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.424.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.588.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.097 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Carport:	48 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. 27.07.1943 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 19.08.1966 - Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 07.12.1982 - Dok om adgangsbeholdning mv
Nr. 4 lyst d. 06.11.1989 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Køge Kommuneplan 2021-2033
Byplansvedtægt nr. 3

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn mærke Beko, Kogeplade mærke SMEG, Emhætte mærke Silverlinem, Tørretumbler mærke Bauknecht, Køleskab mærke Bosch, Fryser mærke Siemens, Opvaskemaskine mærke Siemens, Vaskemaskine mærke Siemens, Vinkøleskab mærke Kool R Magnum.

Sælger oplyser at mikrobølgeovn af mærket Kenwood ikke medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Beløb til fjernvarme kan ikke oplyses, da installationen er udført i sommeren 2025, og vi derfor ikke har et fuldt års forbrug.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelse

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor sø- og åbeskyttelseslinjer



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.562	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	8.416	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	3.588	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	8.053.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			

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

39.714

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.777 md./ 513.329 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.772 md./ 417.260 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: 09.01.2026
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.



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1406
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 11.01.2026

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 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													

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.