

REAL



Dybbøllevej 15, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	165
Kontant	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.403	Grund m ²	800
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1515**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026



Sjældent udbudt villa i Nørremarken med masser af muligheder og fantastisk beliggenhed

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede Nørremarken i Køge. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk 70'er charme med moderne bekvemmeligheder og en unik mulighed for at sætte dit eget præg. Villaen er opført i 1971 og har været passet godt på af sin ene ejer, hvilket tydeligt ses i den velholdte stand.

Boligen byder på et rummeligt boligareal på hele 165 kvadratmeter, hvor der er tænkt over hver eneste detalje for at skabe en funktionel og indbydende atmosfære. Du træder ind i et stort bryggers, der gør hverdagen lettere med god plads til opbevaring. Herfra ledes du videre til det åbne køkken-alrum, som uden tvivl vil blive hjemmets samlingspunkt. Det stilfulde køkken er udstyret med en praktisk køkkenø og giver direkte adgang til haven samt den overdækkede terrasse – perfekt til hyggelige stunder uanset vejret.

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: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026

Fra alrummet fører en mellemgang dig videre til et stort værelse, som nemt kan opdeles i to mindre rum alt efter behov. Et badeværelse fuldender stueetagen. På første sal finder du endnu en stor stue med potentiale for at skabe flere værelser efter ønske samt adgang til en imponerende altan med åben udsigt over området.

Forældresoveværelset ligger privat placeret med eget badeværelse og direkte adgang til et uudnyttet loftrum – her er der virkelig mulighed for at drømme stort! Haven omkring huset er flot anlagt og tilbyder masser af plads på den store grund; ideel for børnefamilier eller dem der elsker udendørs aktiviteter.

Beliggenheden kan næppe blive bedre: For enden af en lukket villavej omgivet af grønne områder og tæt ved stisystemer. Derudover har du nem adgang til Køge centrum, skoler samt hurtig-tog fra Ølby Station – perfekt for pendlere! Området ved Åsen byder desuden på naturskønne oplevelser lige rundt om hjørnet.

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026



Hall



Hall



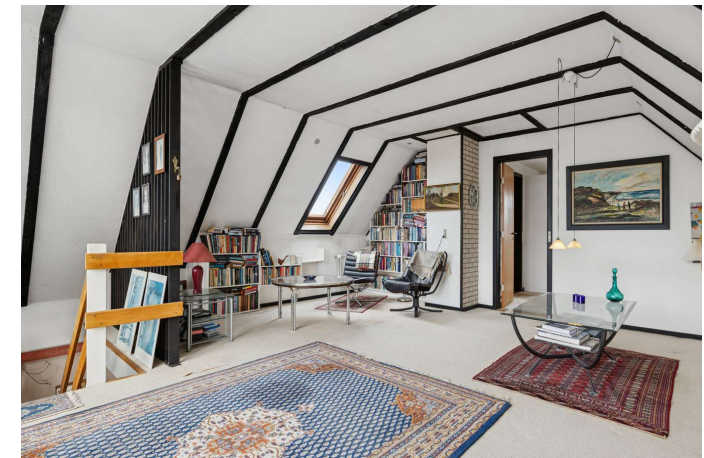
Hall



Stue



Stue



Stue

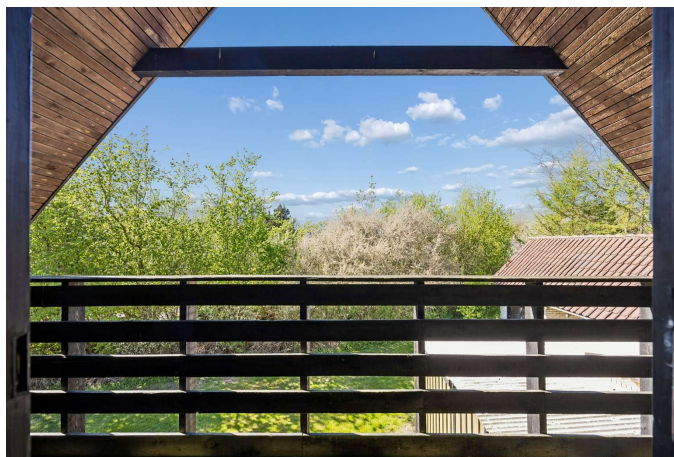
Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

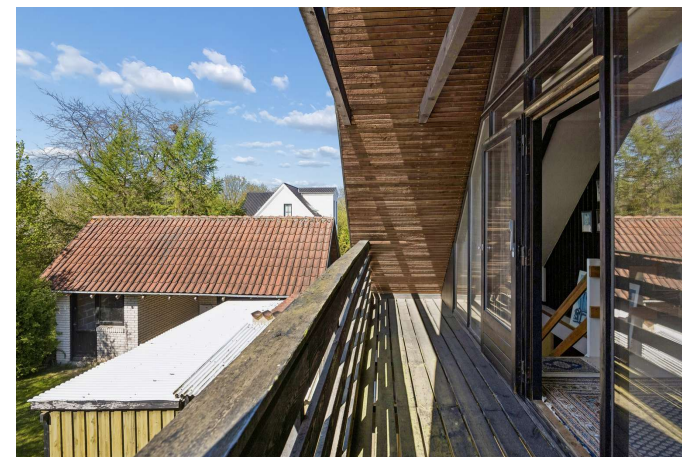
Dato: 29.05.2026



Stue



Udsigt



Udsigt



Stue



Stue

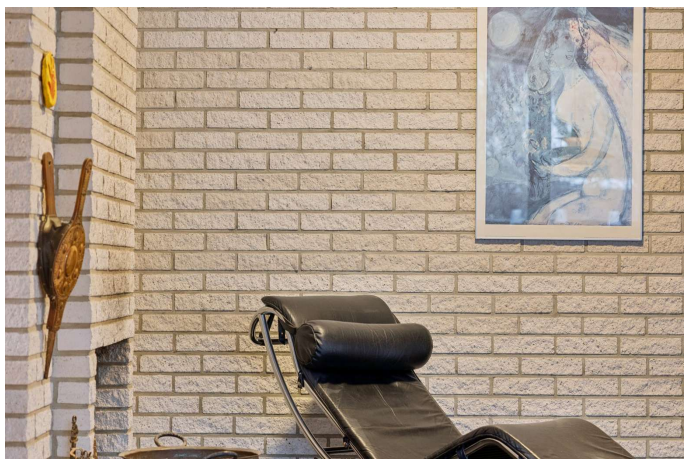


Stue

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

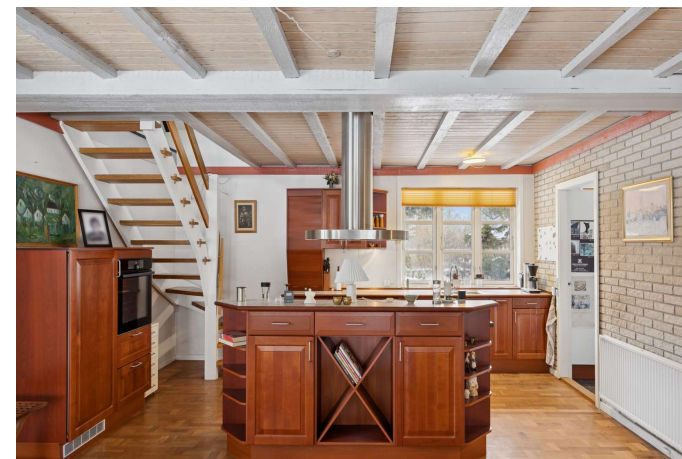
Dato: 29.05.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

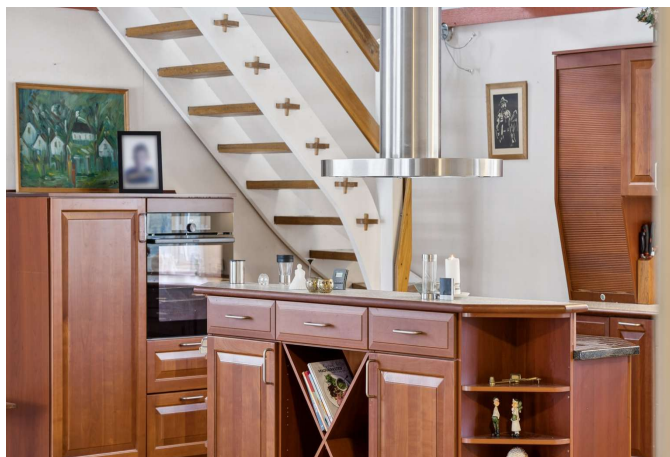
Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026



Køkken



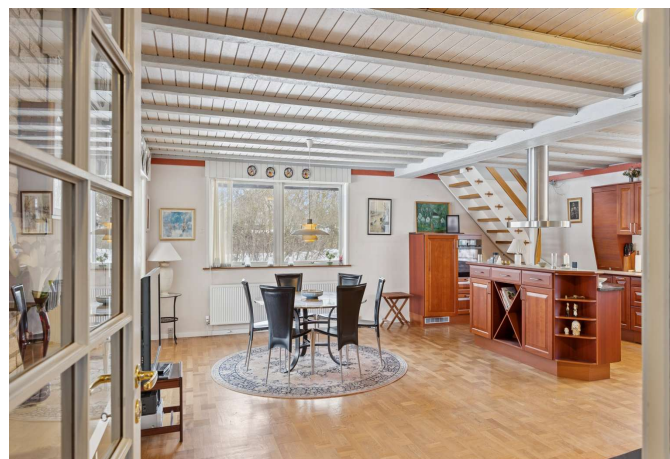
Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum

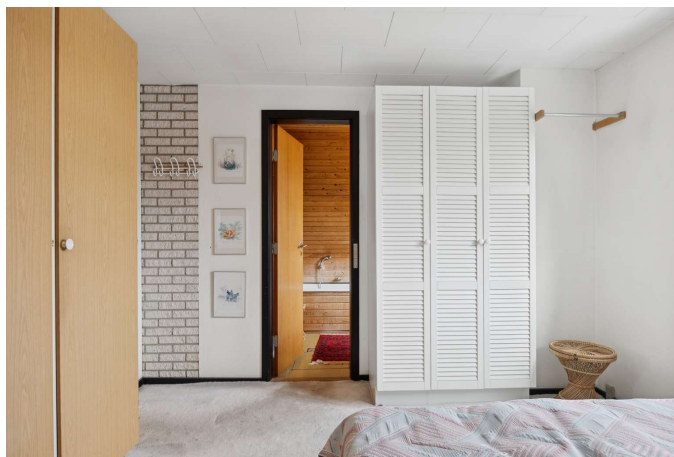
Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

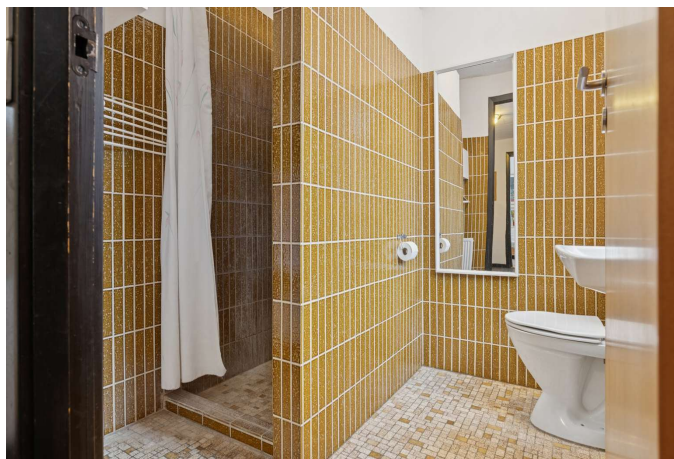
Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

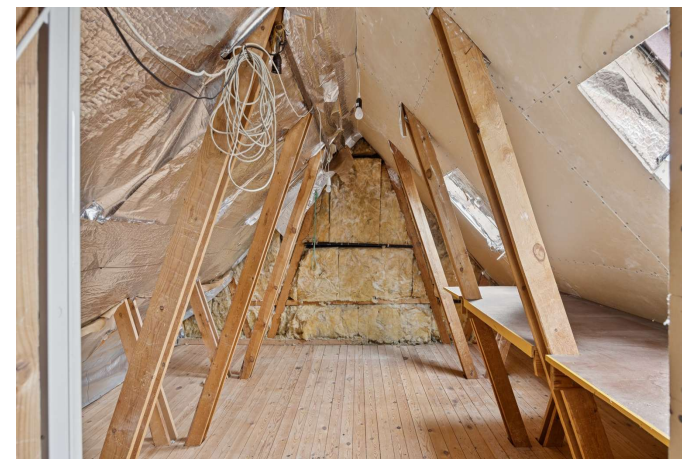
Dato: 29.05.2026



Badeværelse



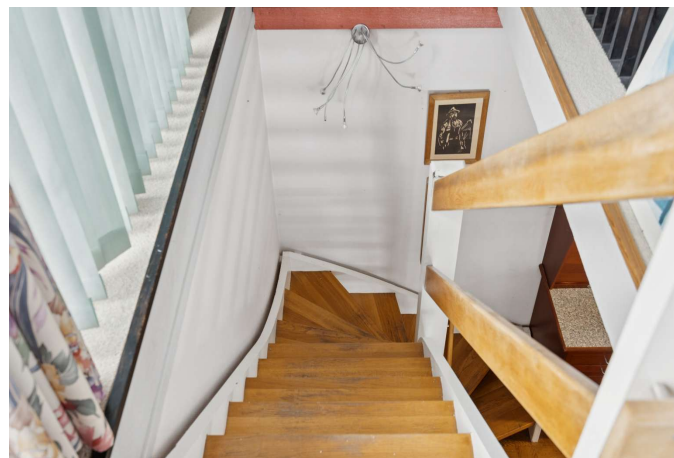
Badeværelse



Værelse



Bryggers



Trappe



Trappe

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026



Ejendommen



Terrasse

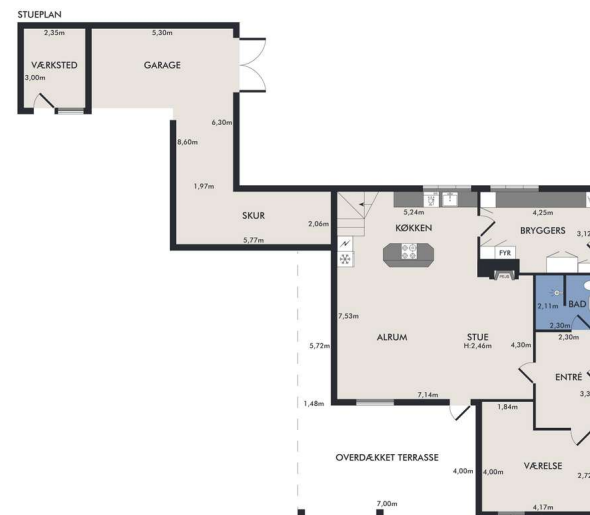


Terrasse

Adresse: Dybbøllevej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1kk Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300915
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.035.000
Grundværdi: 2.394.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.228.000
Grundlag for grundskyld: 1.915.200

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Øvrige arealer:
Garage: 21 m²
Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5 19_AD_457
- Nr. 2: 17.03.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Lokalplan 5 - Nørremarken
18a. Kommuneplan 2B09 - Nørremarken

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte (Thermex), Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 2.234 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.463	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	10.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	171	I alt	kr.	4.734.467
Husforsikring	kr.	9.049	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	40.830		

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 25.756 md. / 309.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.693 md. / 248.313 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Dybbølvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1515
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 29.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 754.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 5: hovedstol kr. 20.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Nørreremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.