



REAL

Ølsemaglevej 20, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.137	Grund m ²	1.120
Byggeår/ombygget	1881/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1745**

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: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



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: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026

Charmerende og Indflytningsklar Villa med Stor Have og Central Beliggenhed

Træd ind i denne smukke villa fra 1881, der forener historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et rummeligt boligareal på 135 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne ejendom en perfekt balance mellem klassisk elegance og nutidig komfort. De fire store værelser giver rigelig plads til både familie og gæster, mens de to velindrettede badeværelser sikrer praktiske faciliteter for den travle hverdag.

Villaens hjerte er den store stue, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Den tilstødende spisestue er ideel til middage i godt selskab, hvor det generøse rum giver mulighed for både små intime sammenkomster og større festlige begivenheder.

Et stort disponibelt rum tilbyder yderligere fleksibilitet; det kan nemt omdannes til et hjemmekontor, hobbyrum eller ekstra opbevaringsplads alt efter behov. Udenfor venter en stor velholdt have på at blive udforsket; perfekt til børnene at lege i eller som en rolig oase for afslapning blandt blomstrende planter.

Ejendommen inkluderer også en garage, hvilket er en sjælden luksus så tæt på byens bekvemmeligheder. Med nærhed til både indkøbsmuligheder og offentlig transport er dagligdagen let at navigere. Denne villa er ikke blot et hjem; det er en livsstil fyldt med historie, skønhed og funktionalitet.

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

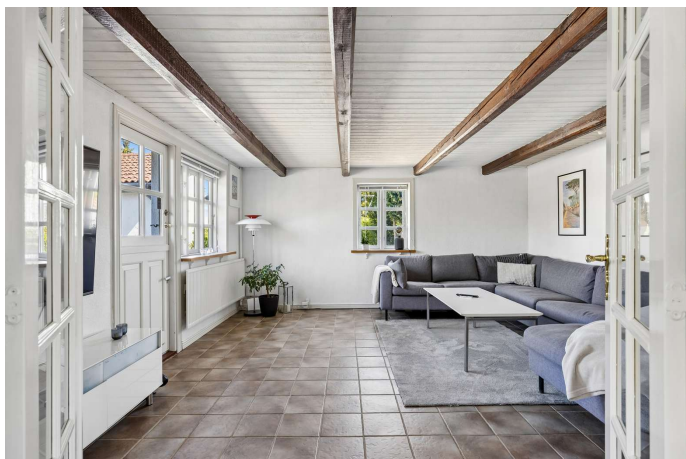


Stue

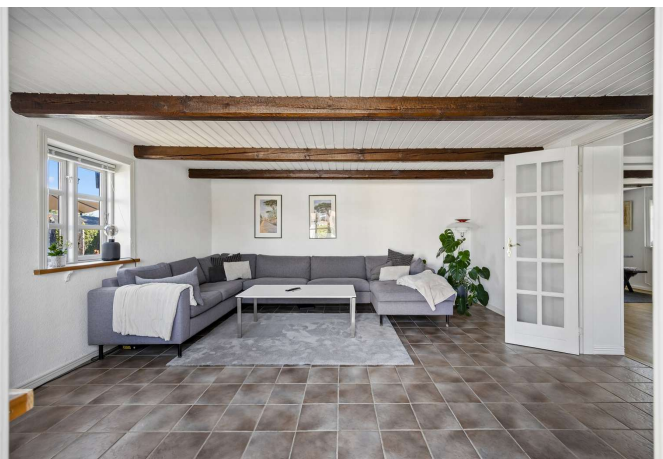
Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Stue



Stue



Stue



Gang



Køkken



Køkken

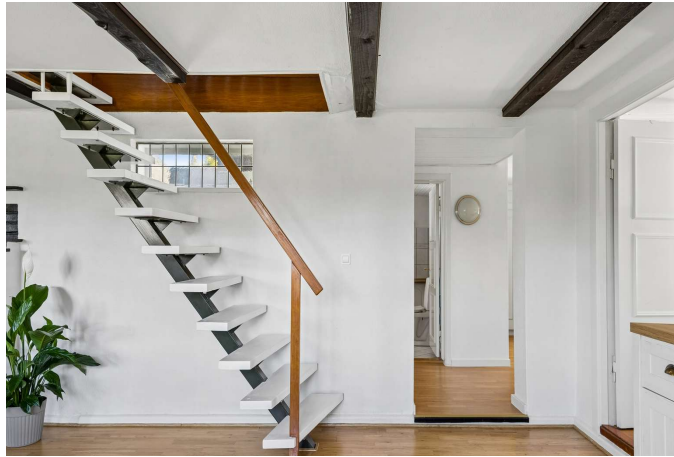
Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Badeværelse



Gang



Repos



Ejendommen



Værelse

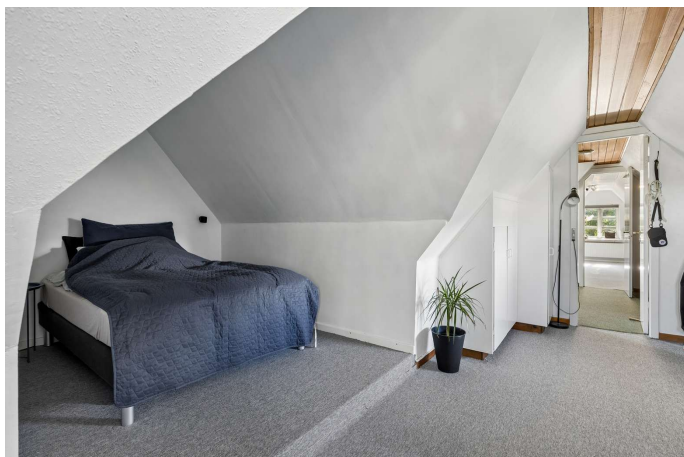


Værelse

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

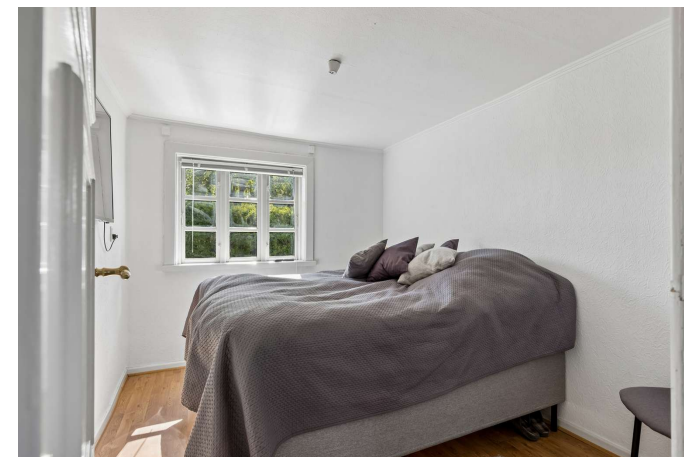
Dato: 23.06.2026



Værelse



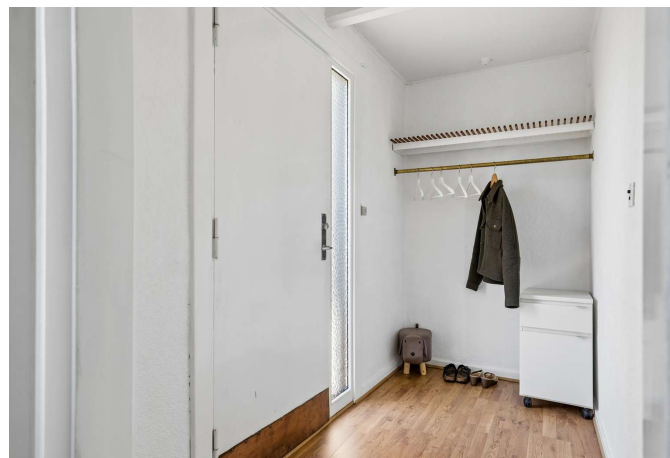
Værelse



Værelse



Gang



Gang



Ejendommen

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen

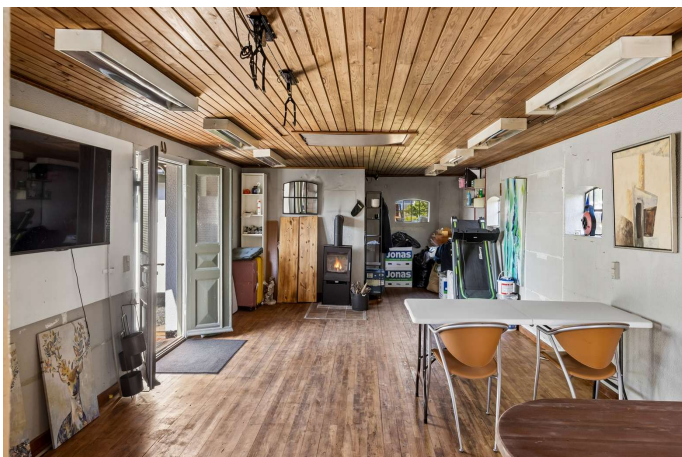


Stue

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Stue



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

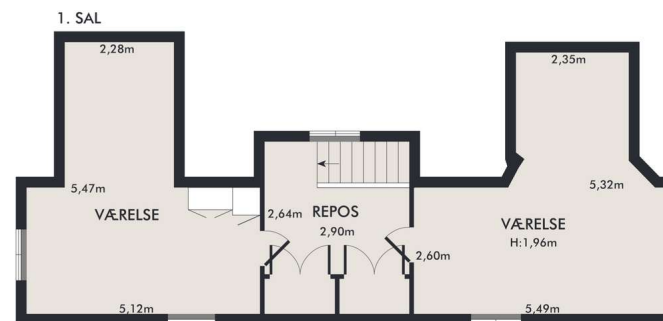
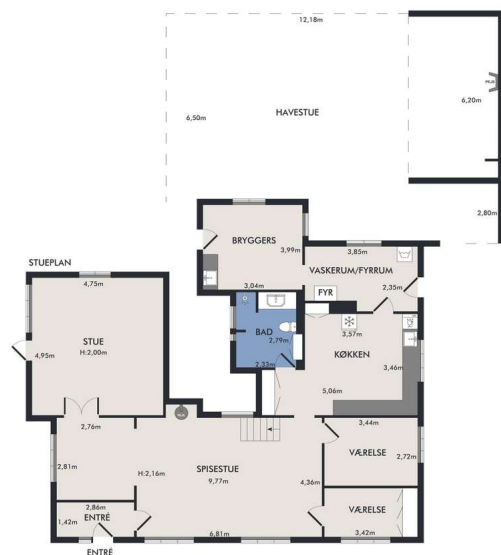
Plantegning

Plantegning

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

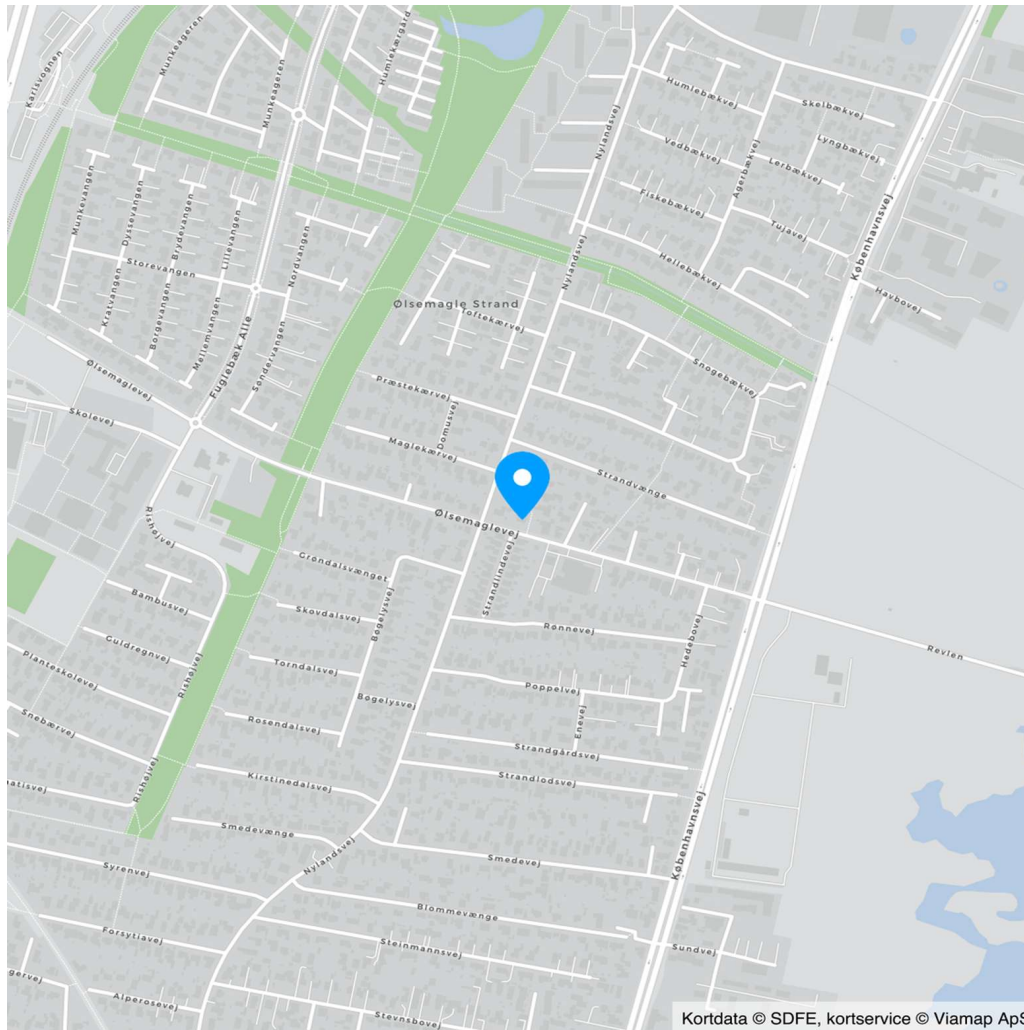
Plantegning



Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026



Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11z Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2218778
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1881/1974

Arealer**

Grundareal: 1.120 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 70 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.739.000
Grundværdi: 2.141.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.191.200
Grundlag for grundskyld: 1.712.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

17. Kommuneplan 1B03 - Nylandsvej nord

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Thermex), Køleskab (Gorenje), Fryser (Atlas), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Naturgas
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

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

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger her til.

Adresse: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.175	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr. 9.078	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.933
Renovation, anslået	kr. 4.997	I alt	kr.	3.530.783
Husforsikning	kr. 11.000			
Skorstensfejning, anslået	kr. 1.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 37.650			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.264 md. / 183.170 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: 01.06.2026

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: Ølsemaglevej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1745
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 23.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.950.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.