

REAL



## Hellebækvej 40, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>194</b>
Kontant	<b>7.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.601</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.097</b>
Byggeår	<b>2017</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1406**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026



### Ekstraordinær villa med havudsigt og luksuriøse detaljer i Køge Nord

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-alrum, 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

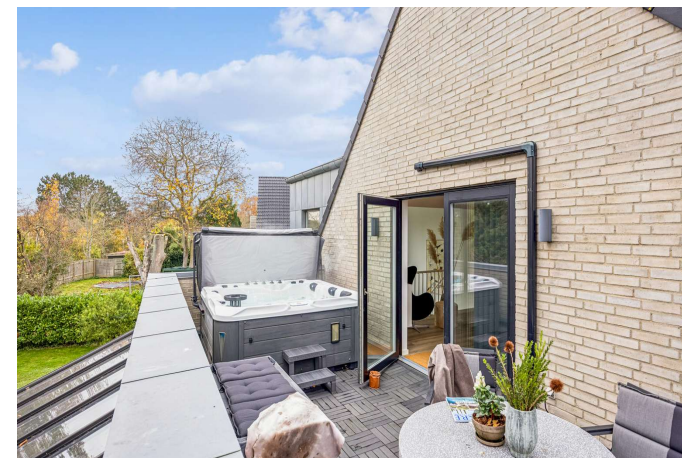
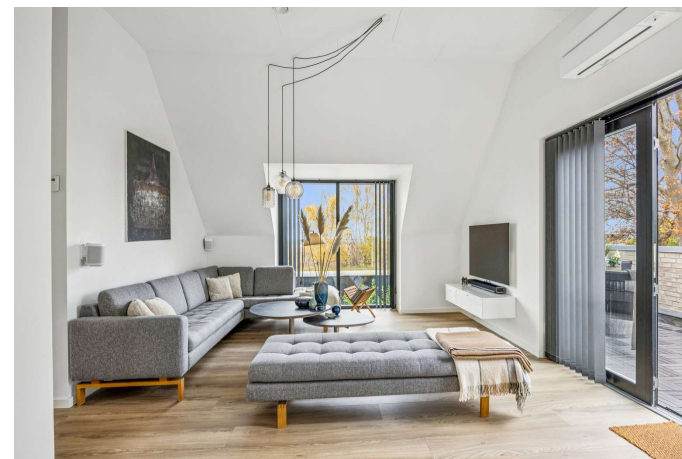
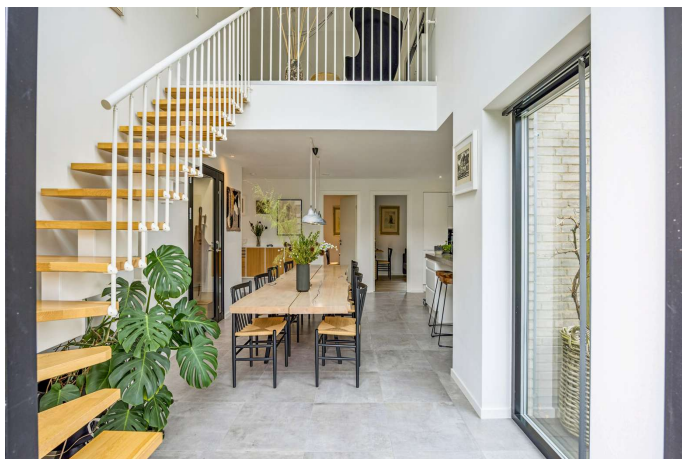
Dato: 14.04.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

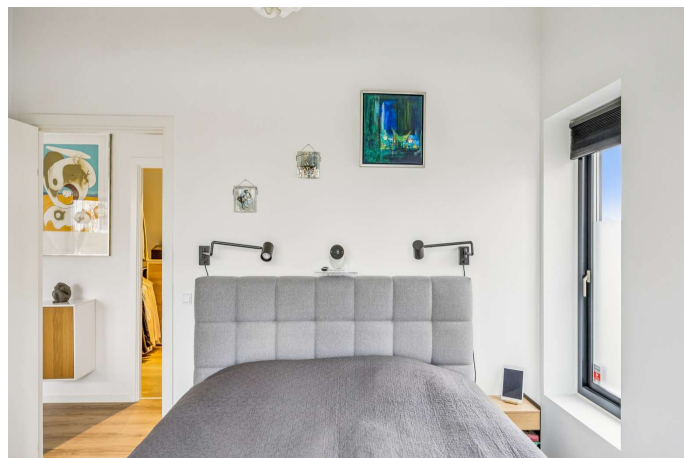
Dato: 14.04.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

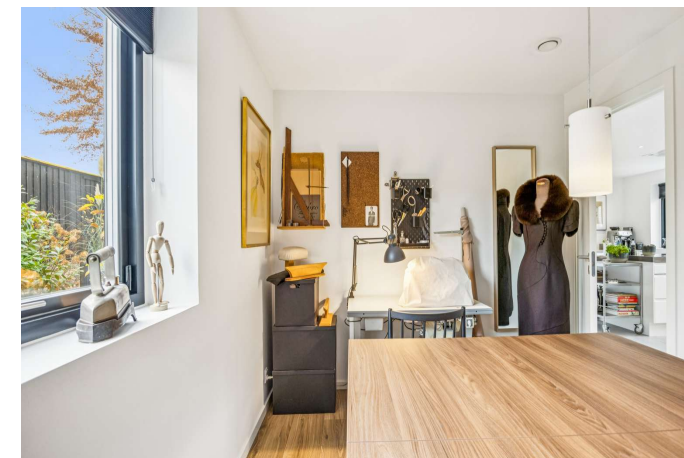
Dato: 14.04.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

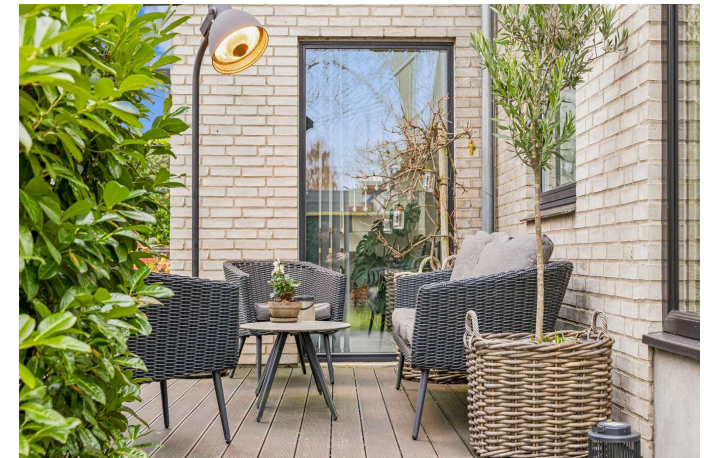
Dato: 14.04.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026



Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.181.000  
Grundværdi: 2.152.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.944.800  
Grundlag for grundskyld: 1.721.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.097 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 194 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 48 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.07.1943 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.08.1966 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet
- Nr. 4: 06.11.1989 - Dok om hegn, hegnsmur mv -

**Planer**

- 18. Lokalplan nr. 3.pdf
- 18a. Kommuneplan 1B03 - Nylandsvej nord

Tilbehør:

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

Ovn (Beko), Kogeplade (Smeg), Emhætte (Silverline), Køleskab (Bosch), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Bauknecht), Aircon (1. sal) (Mitsubishi), Aircon (Mitsubishi), Vinkøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Hellebækvej 40, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.218	Kontantpris	kr.	7.595.000
Grundskyld	kr.	9.124	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.450
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	198	I alt	kr.	7.653.199
Husforsikring	kr.	3.672	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.	43.210			

#### 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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.233 md. / 494.802 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.126 md. / 397.518 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 7.595.000

Sagsnr.: 150-1406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 14.04.2026

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.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificering**

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

værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten 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

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.