

REAL



Skelbækvej 1, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	4.350.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.333	Grund m2	929
Byggeår/ombygget	1949/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1222**

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: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende familie Villa, der byder på et boligareal på hele 198 kvadratmeter. Bygget i 1949, har denne villa bevaret sin tidløse charme samtidig med at den tilbyder moderne bekvemmeligheder. Beliggende i to plan, finder du tre rummelige værelser på første sal, perfekt til en voksende familie eller som kontor- og hobbyrum. Fra det nuværende soveværelse har du adgang til en skøn balkon.

I stueplan kan du nyde godt af et gæstetoilet med bruseniche samt et stort badeværelse udstyret med spa, hvilket giver en følelse af luksus i hverdagen. Det store køkken er hjemmets hjerte og giver direkte adgang til bryggerset for ekstra funktionalitet. Spisestuen er rummelig og indbydende, forbinder til dagligstuen hvorfra der er adgang til terrassen – det perfekte sted at samle venner og familie om sommeren.

Boligen rummer flere udvidelsesmuligheder på første sal, hvor der let kan etableres ekstra værelser efter behov. Den store have inviterer til leg og afslapning under åben himmel, mens solterasserne sikrer solrige stunder fra morgen til aften. Udehuset tilbyder gode opbevaringsmuligheder eller kan bruges som værksted alt efter dine ønsker.

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: Michael Ohm



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

Beliggende på en rolig villavej er dette hjem ideelt placeret tæt ved områdets skole og daginstitutioner samt gode indkøbsmuligheder. Offentlig transport er inden for rækkevidde, ligesom Køge centrum kun ligger ti minutters kørsel væk. Motorvejen mod København er lige rundt om hjørnet, hvilket gør pendling let som en leg.

En bolig der skal ses og opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

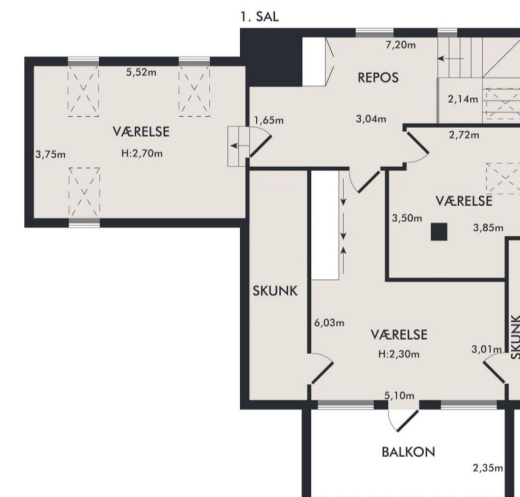
Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

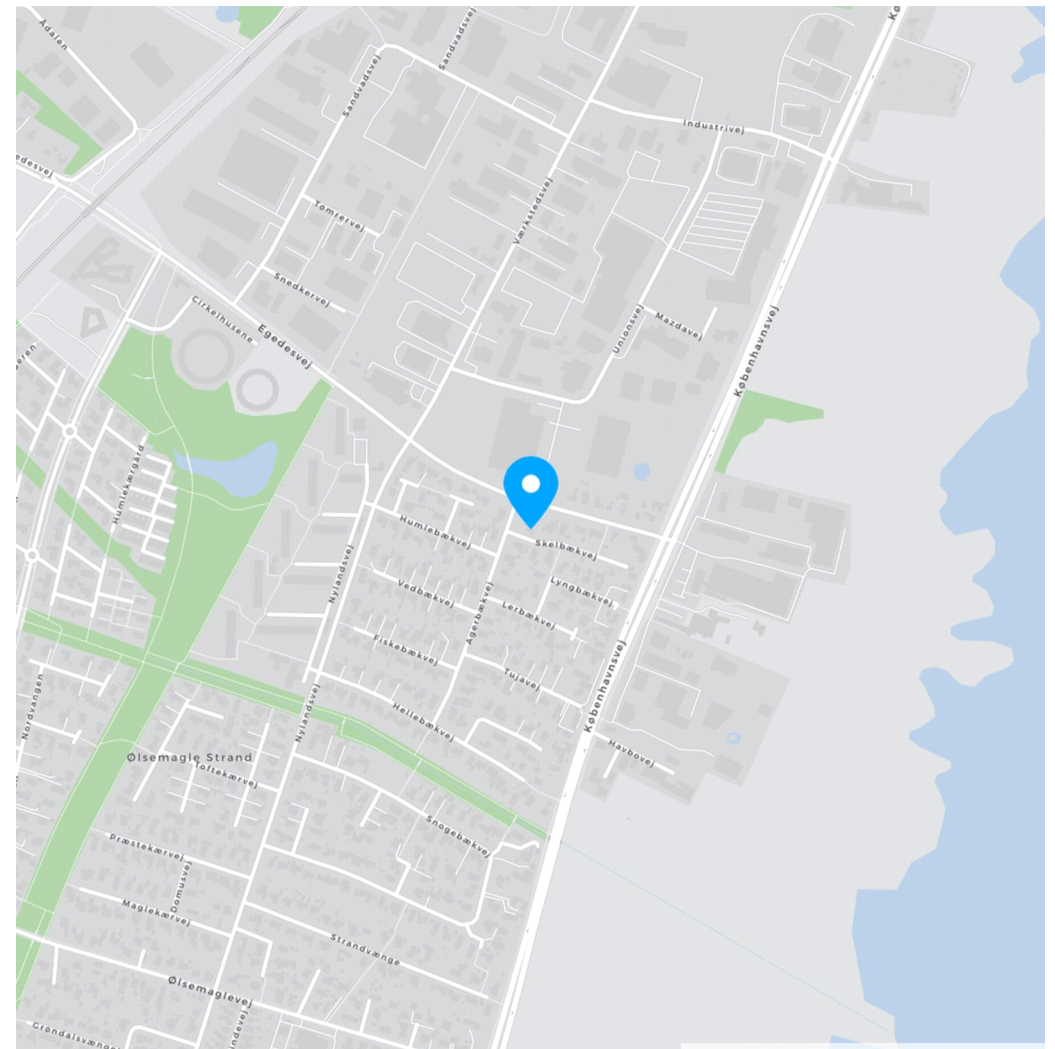
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10 f Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2218657
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1949/1979

Arealer*

Grundareal: 929 m²
Boligareal i alt: 198 m²
- heraf udnyttet tagetage: 64 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 25 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. 19.08.1966 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 07.10.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 28.02.1970 - Dok om oversigt mv

Planer

Byplanvedtægt nr. 3 + Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.609.000 kr.
Grundværdi: 2.456.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.887.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.964.800 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: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 22,16 MWh
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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.725	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.350.000
Grundskyld	kr.	10.413	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	9.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.388.702
Rottebekæmpelse	kr.	160			

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

39.995

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.257 md./ 279.083 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.904 md./ 226.844 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: 03.01.2026
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: Skelbækvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 150-1222
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 03.01.2026

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
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.174.853	1.174.853	1.116.087	DKK	2,5	88.453	18,25	3,73	4.446		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Blomberg
Mikroovn - Daewoo
Køleskab - Wasco
Fryser - Electrolux
Vaskemaskine - Electrolux
Opvaskemaskine - Bosch

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.