

**REAL**



## Dybbølvej 8, 4600 Køge

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggeår

**Villa, 1 fam.**  
**8.495.000**  
**3.111**  
**1970**

Bolig m2  
Værelser  
Grund m2  
Energimærke

**188**  
**7**  
**743**  
**A2015**

Sagsnr. **150-1056**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

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

Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke palævilla, der byder på en uovertruffen kombination af moderne luksus og klassisk elegance. Beliggende i det eftertragtede Nørremarken i Køge, finder du her et hjem, der er totalrenoveret i 2021 og fremstår som et nærmest nyt hus. Med et boligareal på hele 208 kvadratmeter fordelt over en gennemtænkt planløsning, er dette hjem skabt til at opfylde alle behov for den moderne familie.

Når du træder ind gennem hoveddøren, bliver du mødt af en imponerende stor hall med ovenlys, der straks giver en følelse af rummelighed og lys. Her er der rigelig plads til overtøj og sko samt direkte adgang til det store køkken-alrum. Dette rum er hjertet af huset med sin fantastiske loftshøjde og eksklusive snedker-køkken udført i de fineste materialer. Den store køkkenø inviterer til både madlavning og socialt samvær, mens børnene kan hygge sig i den lille krog designet specielt til dem.

### 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 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025

---

I forlængelse af køkken-alrummet ligger stuen med indbygningspejs, hvorfra der er direkte adgang til en stor terrasse belagt med smukke sandsten. Terrassen vender mod sydvest og tilbyder dermed solrige eftermiddage perfekt egnet til afslapning eller sociale sammenkomster. Det store forældresoveværelse har masser af skabsplads, mens de tre yderligere værelser kan bruges som børneværelser eller kontor alt efter familiens behov. Ejendommen bliver fuldstændt med to luksuriøse badeværelser med store italienske fliser, badekar, bruseniche og ovenlys.

Huset er gennemgående udstyret med gulvvarme under elegante mikrocementgulve, hvilket sikrer komfort året rundt samtidig med at understrege husets stilrene New Yorker æstetik. Det praktiske bryggers gør hverdagen lettere, mens den store garage nu fungerer som aktivitetsrum – også her findes gulvvarme samt ovenlys for optimal brugbarhed.

Den flotte have omkranser ejendommen og byder på græsarealer ideelle til boldspil samt gangarealer rundt om huset. En bred indkørsel giver god plads til parkering foran huset.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; villaen ligger på en lukket vej tæt ved skolerne, indkøbsmulighederne samt stationen – alt sammen indenfor kort afstand fra Køge Torv. Området omkring Åsen byder desuden på naturskønne omgivelser perfekte for gåture eller cykling langs de lukkede stisystemer blandt gode naboer.

Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025



Stue



Stue



Køkken



Stue



Stue



Spisestue

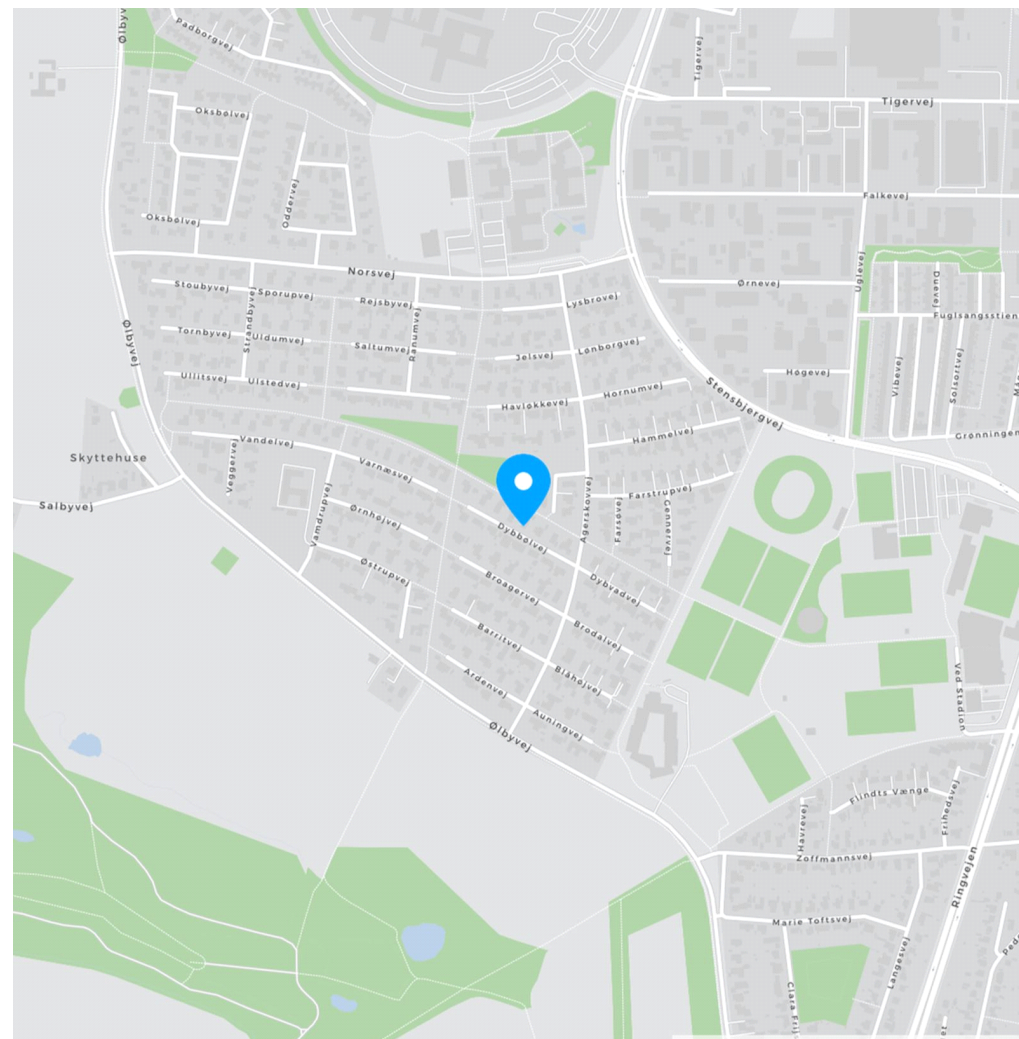
Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 1 ku Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder  
BFE-nr.: 5300925  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1970

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.038.000 kr.  
Grundværdi: 2.515.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.230.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.012.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 743 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 204 m<sup>2</sup>  
- heraf Udestue 16 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 188 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 33 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 25 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 8 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5  
Nr. 2 lyst d. 06.05.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

##### **Planer**

Kommuneplan 2021-2033  
Der henvises ejendomsdatarapport

**Grundejerforening:** Vides ikke

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 salgsopstillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

**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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 16.475 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 8.495.000 |
| Grundskyld               | kr. | 10.664 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 7.000     |
| Renovation               | kr. | 5.044  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 52.850    |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 150    | Ejerskiftegebyr, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 1.500     |
| Husforsikring, anslået   | kr. | 5.000  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 8.556.350 |
|                          |     |        | 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    |     | 37.333 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.547 md./ 558.569 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.313 md./ 447.754 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 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: 16.06.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Dybbølvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1056  
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 16.06.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Afventer evt. G/F-skema

**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-dragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 4.500.000 | 4.472.624    | 4.431.515     | DKK              | 0,69               | 69.362        | 26,75        | 3,22 |                       |                             | Nej               |                    |

# 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

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.