



REAL

Ølsemaglevej 53, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	6.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.727	Grund m ²	844
Byggeår	1969	Energimærke	C + E

Sagsnr. **150-1912**

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 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026



Gennemrenoveret villa med 4 værelser, stilfulde detaljer og central beliggenhed

Velkommen til denne gennemrenoverede og indflytningsklare villa på 166 m², hvor klassisk kvalitetsbyggeri fra 1969 er blevet forenet med moderne komfort og et tidløst udtryk. Boligen fremstår med hvid filset facade og nyt eternittag i model Toscana, som tilsammen giver huset et elegant og velholdt ydre. Her får I en bolig, der både er opdateret i stil og funktion, og som er skabt til en nem og bekvem hverdag.

Allerede i den lyse og åbne entré fornemmer man den gennemførte renovering, og herfra er der adgang til et stort, lækkert bryggers med god plads til opbevaring og hverdagens praktiske gøremål. Entréen leder videre til en stor, lys stue med smukke gulve i sildebensmønster, der tilfører hjemmet karakter og eksklusivitet. Planløsningen er gennemtænkt og skaber en behagelig sammenhæng mellem opholdsrum og private afdelinger.

Boligen rummer i alt fire gode soveværelser, hvilket giver plads til både den store familie, hjemmekontor eller gæsteværelse. Derudover er der to flotte, nye brusebadeværelser, hvoraf det ene er praktisk placeret i forbindelse med forældresoveværelset. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor køkkenet i sig selv er et kapitel for sig med fokus på materialevalg, udformning og æstetik. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til en stor, lækker og ugeneret træterrasse samt en åben have, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Beliggenheden er et stort plus. Her bor I supercentralt med børnehaven, indkøb og Køge Nord Station i gåafstand, så både hverdag og pendling bliver let og bekvem. Kombinationen af den attraktive beliggenhed, den høje renoveringsstandard og de mange gode rum gør denne villa til et sjældent udbudt hjem, hvor der blot mangler nye ejere til at flytte ind og nyde livet fra dag ét.

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.

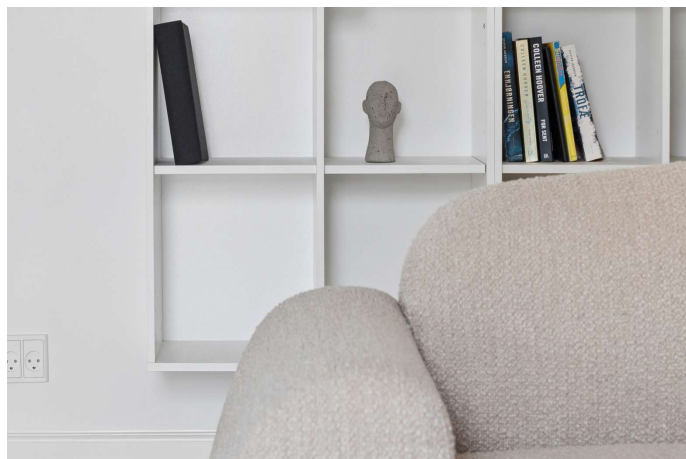
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

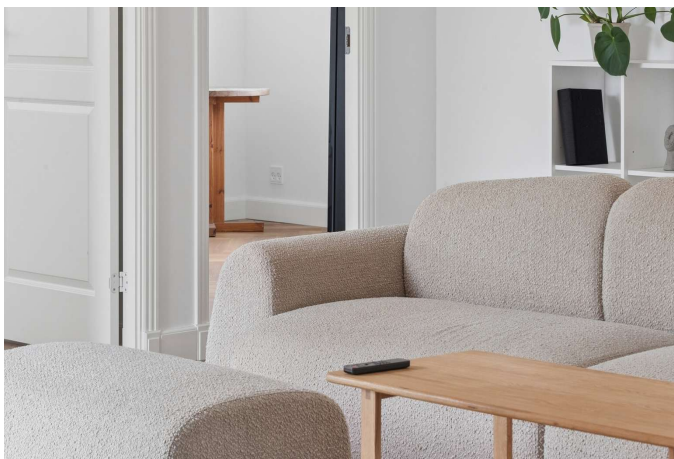
Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

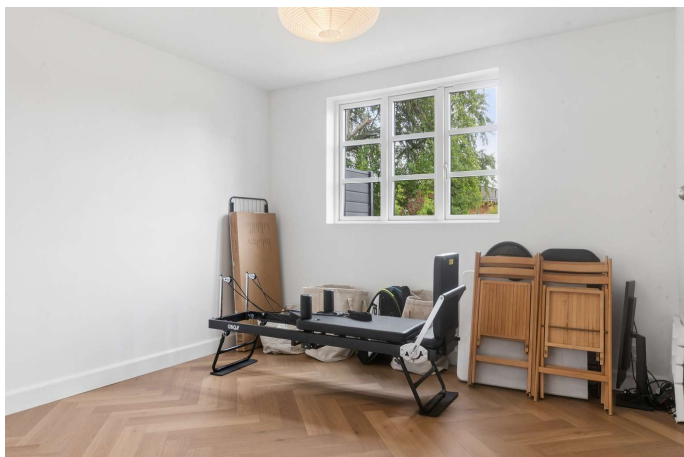


Stue

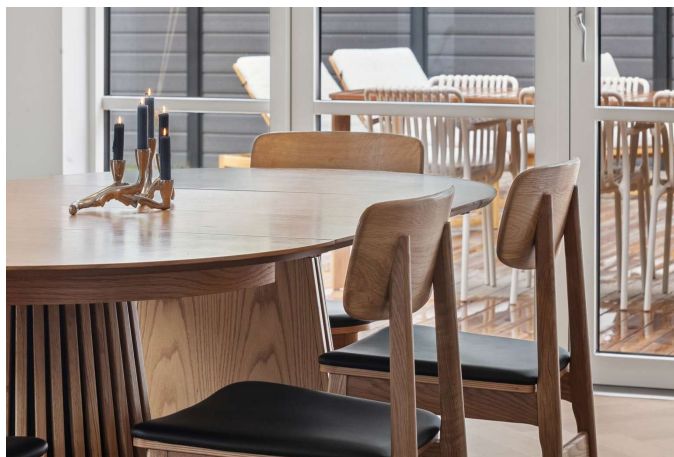
Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026



Stue



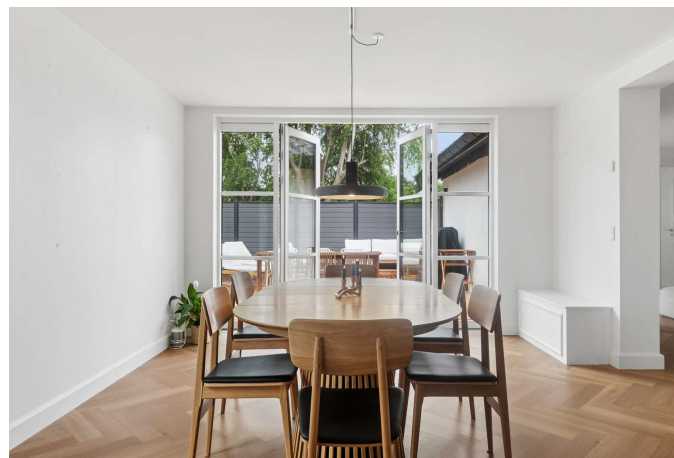
Stue



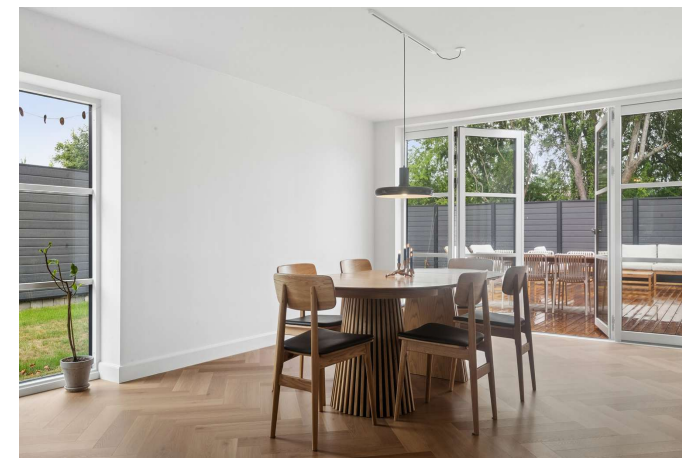
Spisestue



Spisestue



Spisestue

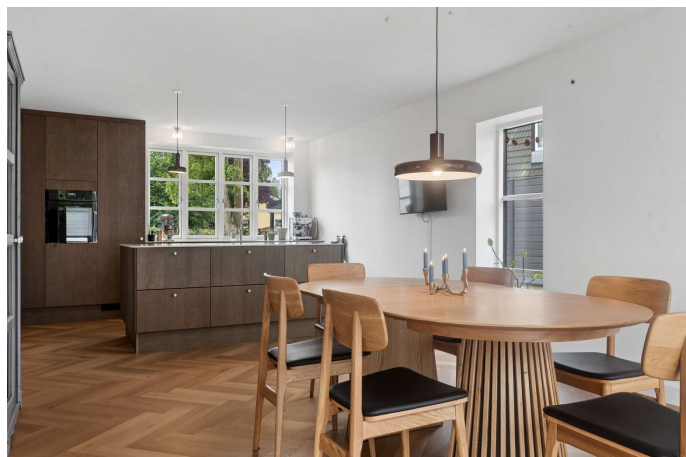


Spisestue

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026



Spisestue



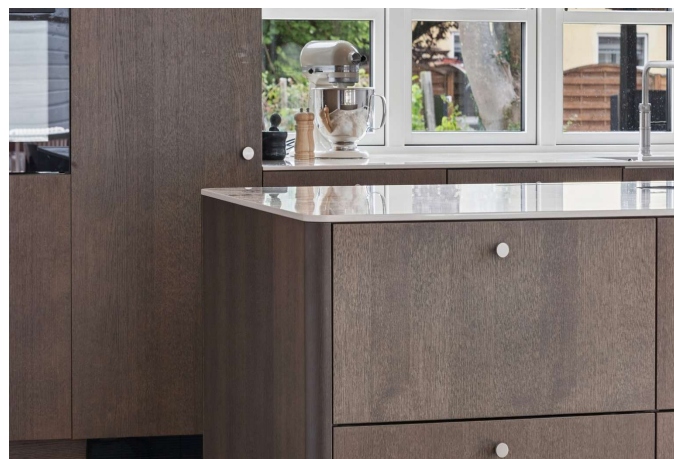
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

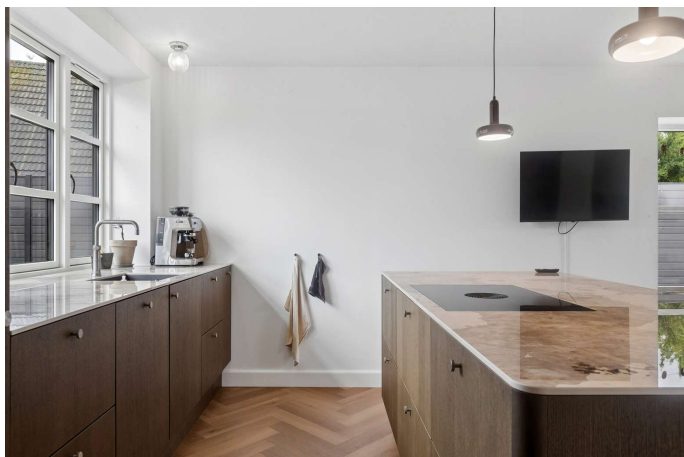


Køkken

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

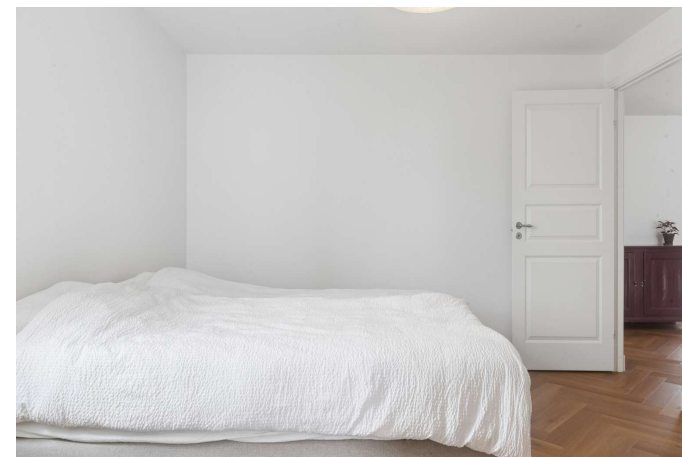
Dato: 05.08.2026



Køkken



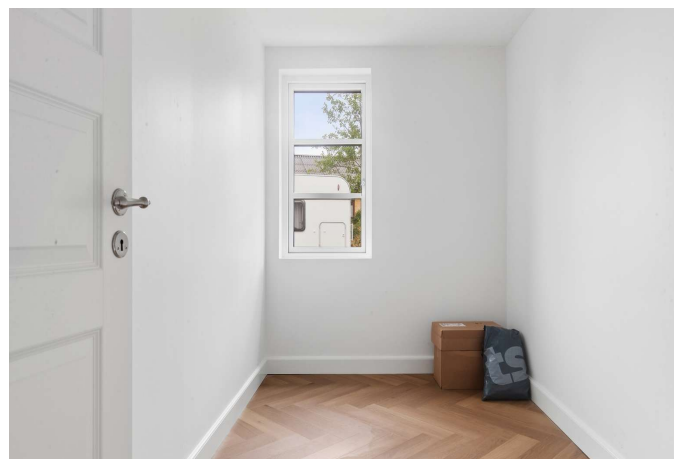
Værelse



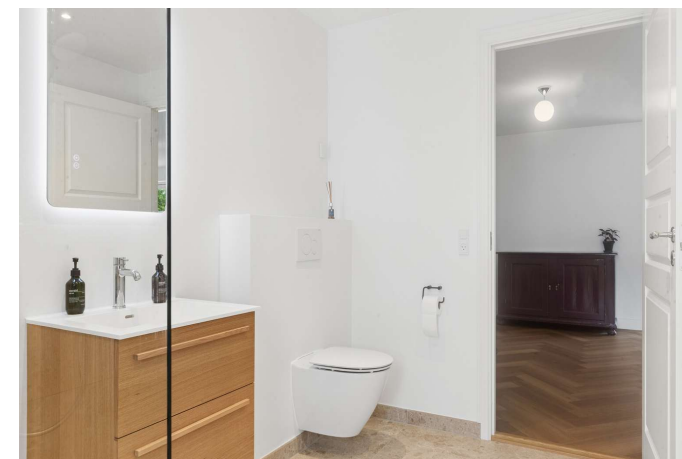
Værelse



Værelse



Værelse

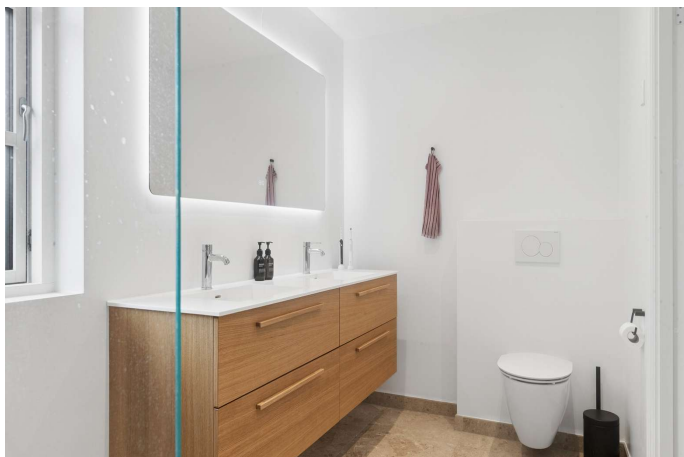


Badeværelse

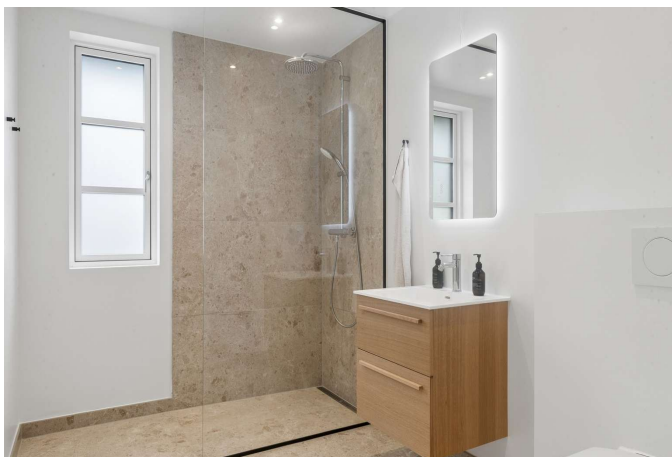
Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

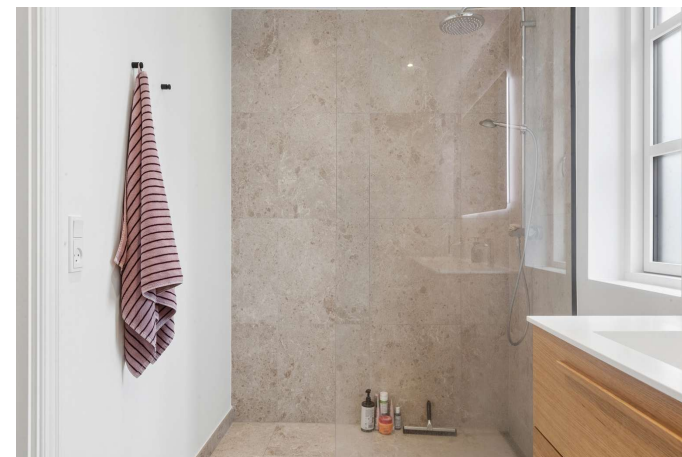
Dato: 05.08.2026



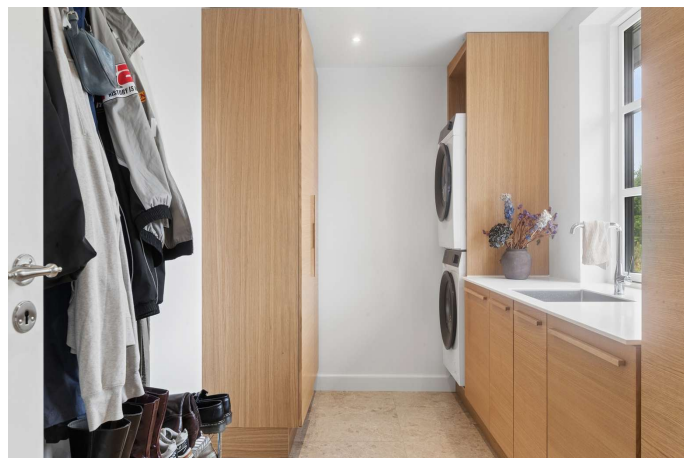
Badeværelse



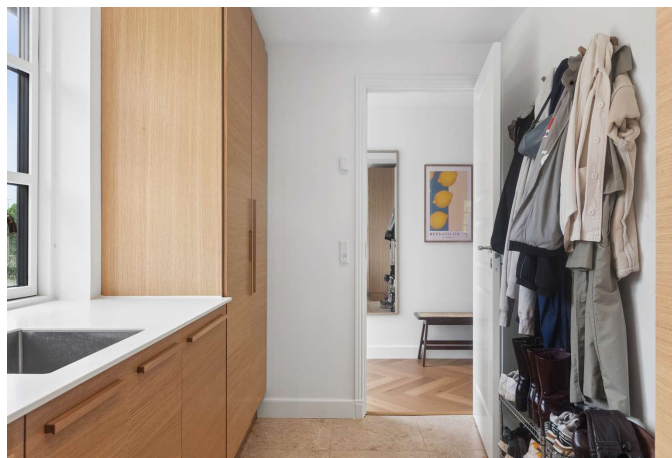
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers

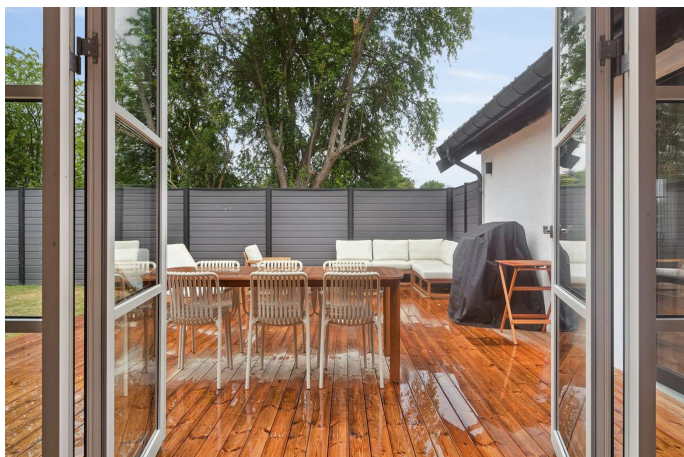


Bryggers

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

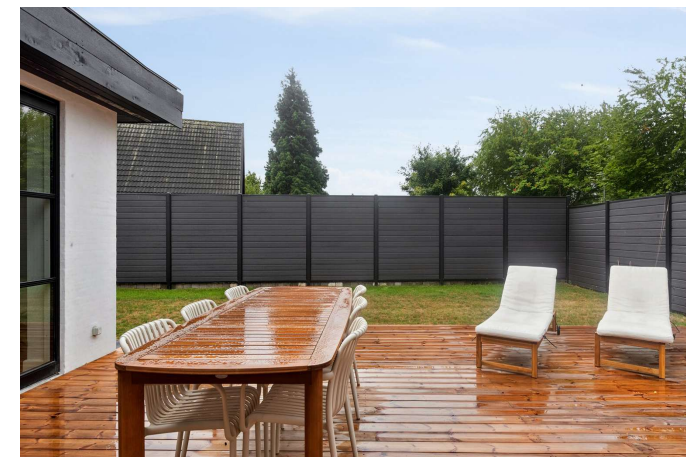
Dato: 05.08.2026



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14fs Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219321
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.952.000
Grundværdi:	2.460.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.361.600
Grundlag for grundskyld:	1.968.000

Arealer**

Grundareal:	844 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 15.02.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.01.1969 - Byplanvedtægt nr. 4, Vedr 14-G Forprioritet

Planer

18. Lokalplan Ø4 - (tidl. Ølsemagle Kommune) Rishøjvej m. sideveje
18A. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.: 36.100 Forbrug: 2.471 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C + E

Olietank

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



Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse, anslået
Renovation
Husforsikring, anslået

	Pr. år
kr.	12.044
kr.	10.430
kr.	250
kr.	4.997
kr.	5.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.	6.995.000
kr.	43.850
kr.	7.038.850

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.722
------------------------	-----	--------

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.086 md. / 457.030 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.598 md. / 367.178 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: 09.07.2026

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 **Forbehold:** ingen.

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 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 05.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3.297.000

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 vækstet 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.