

REAL



Dybvadvej 9, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.835	Grund m ²	782
Byggeår	1972	Energimærke	C + C

Sagsnr. **150-1658**

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: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Charmerende Villa med Moderne Opdateringer og Fantastisk Beliggenhed i Køge

Velkommen til denne imponerende villa, der tilbyder en perfekt kombination af moderne komfort og klassisk charme. Med et boligareal på 207 kvadrater, bygget i 1972, står denne ejendom som et vidnesbyrd om tidløs arkitektur. Taget er belagt med beton tegl, mens de to nye zinkkviste tilføjer et moderne touch til husets facade.

Når du træder ind gennem entréen, bliver du mødt af en rummelig fordelingsgang, der giver adgang til både brusebadeværelserne og gæstetoiletet samt trappen op til første sal. Stueetagen byder på et stort spisekøkken med direkte adgang til bryggerset – perfekt for den travle familie eller madentusiasten. Den vinkelformede stue en-suite kan let transformeres efter behov; hvad enten det er som bibliotek eller ekstra soveværelse.

Et af husets højdepunkter er den store buede kanap med spiseplads til seks-otte personer, hvorfra man kan nyde en fantastisk udsigt over den velplejede have. På første sal finder du en stor møblerbar repos, der leder videre til to gode børneværelser samt en separat forældreafdeling med eget badeværelse – ideelt for dem, der ønsker lidt ekstra privatliv.

Ejendommen har gennem årene undergået løbende vedligeholdelse og renovering. To opdaterede badeværelser sikrer moderne bekvemmeligheder, mens haven tilbyder en skøn oase af ro og uforstyrret legemulighed for både børn og voksne.

Beliggende super centralt i Køge har ejendommen nem adgang til stisystemer, der fører direkte til skole, sportstilbud og byens centrum. Dette hjem repræsenterer ikke blot en bolig men også muligheden for at leve livet fuldt ud i smukke omgivelser.

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: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Stue



Stue



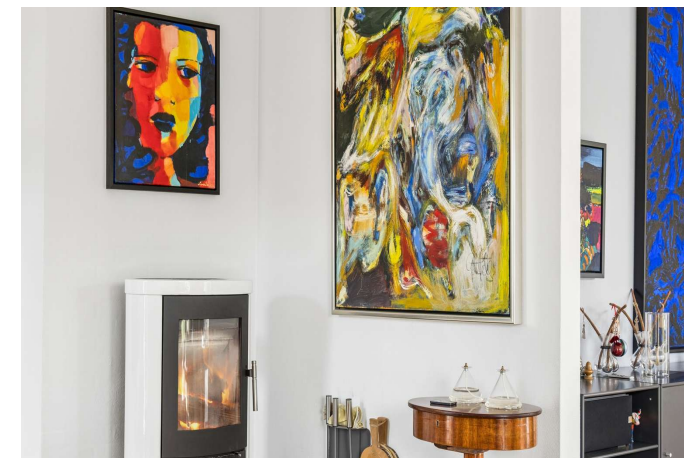
Hall



Stue



Stue



Stue

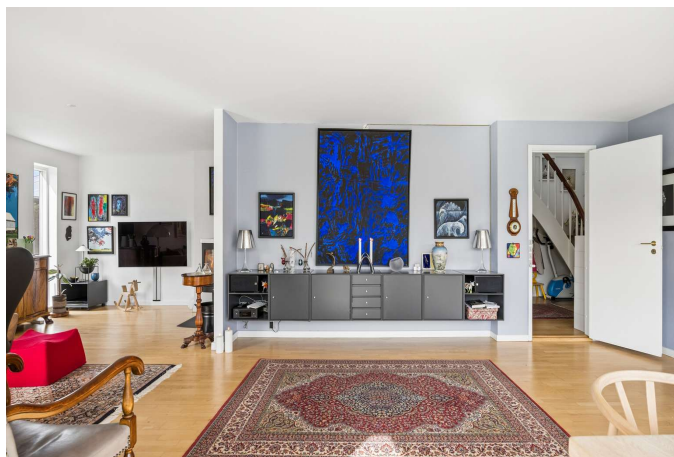
Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Alrum



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Badeværelse



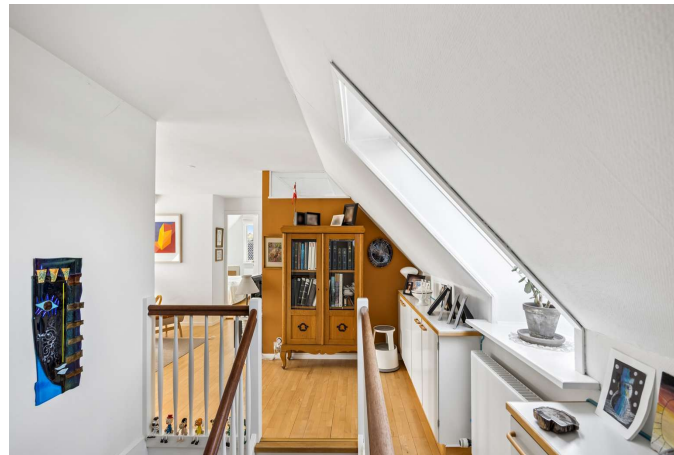
Trappe



Trappe



Bryggers



Repos



Udsigt

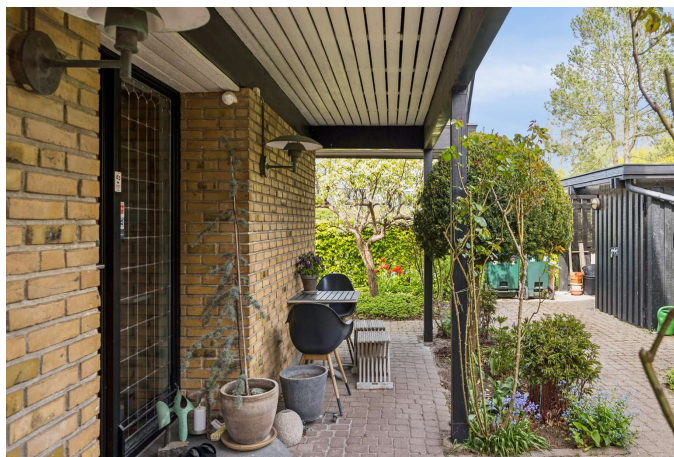
Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Udsigt



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Have



Udsigt

Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



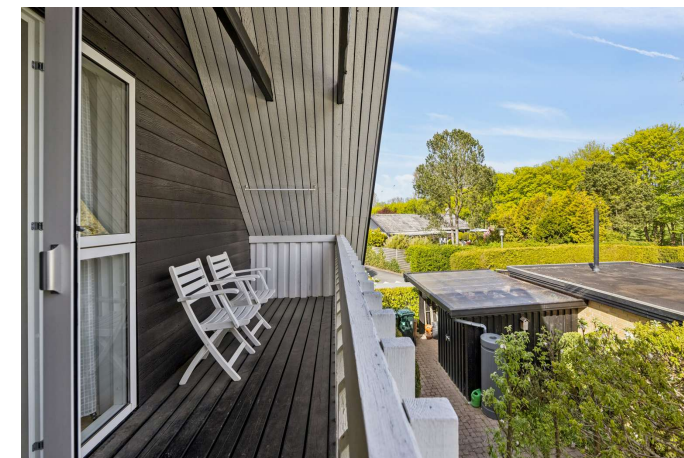
Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Altan

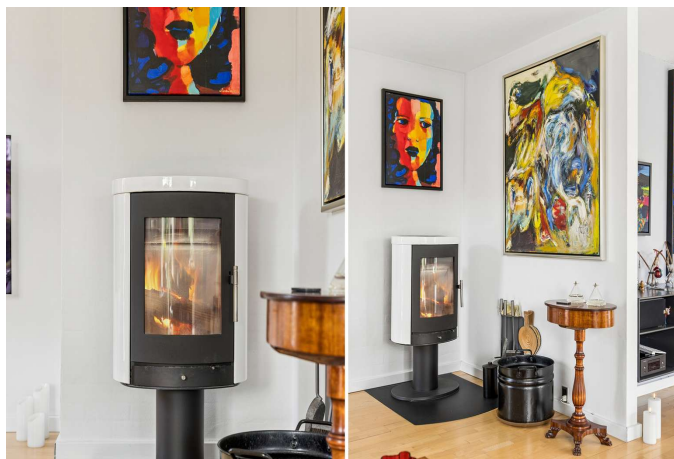
Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Ejendommen



Stue

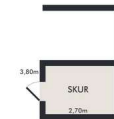
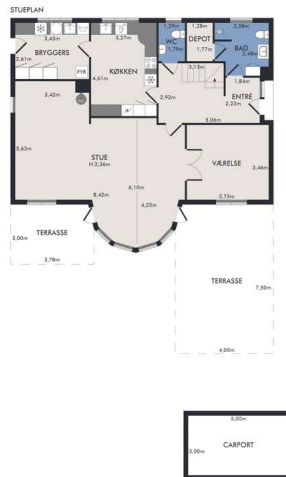


Ejendommen

Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

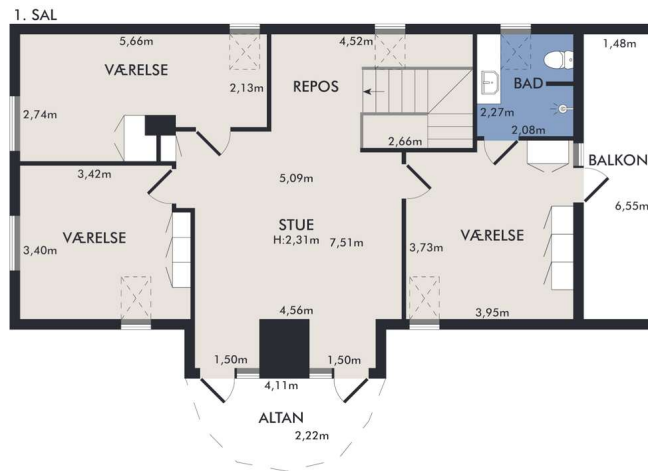
Plantegning



Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

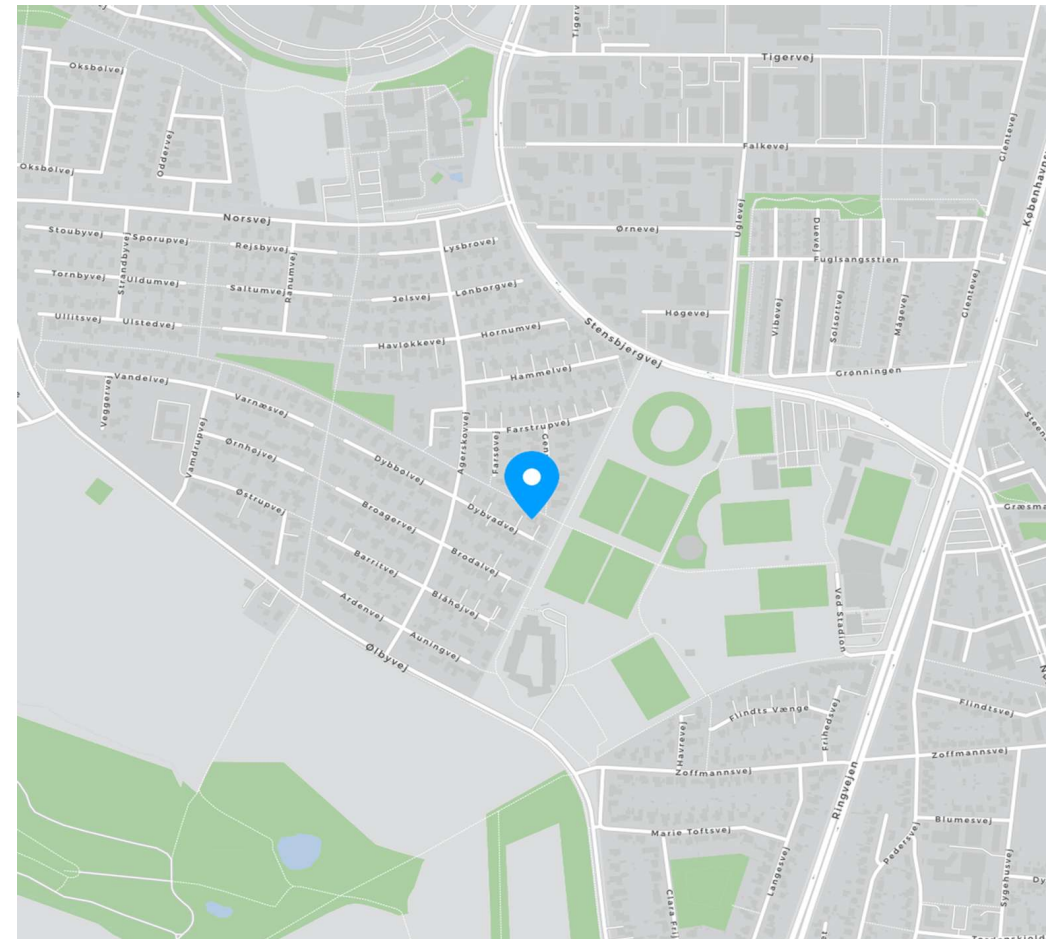
Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1km Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300917
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.396.000
Grundværdi: 3.257.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.316.800
Grundlag for grundskyld: 2.605.600

Arealer**

Grundareal: 782 m²
Bolgareal i alt: 207 m²
Øvrige arealer:
Garage: 31 m²
Carport: 22 m²
Udhus: 14 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5 19_AD_457
- Nr. 2: 06.05.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Lokalplan 5 - Nørremarken
18a. Kommuneplan 2B09 - Nørremarken

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: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026

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 husforsikringspolice.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.057 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C + C

Adresse: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.016	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	13.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	7.051.265
Husforsikning, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.022			

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 37.944 md. / 455.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.483 md. / 365.795 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: Dybvadvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1658
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

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. 3: hovedstol kr. 1.920.000
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

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.