



REAL

Vedbækvej 14, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.556	Grund m2	810
Byggear	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0946**

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: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1968, der tilbyder en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 128 kvadratmeter er der rigeligt med plads til familien. Huset byder på tre rummelige værelser, men hvis behovet opstår, er der mulighed for at skabe et fjerde værelse. Boligen har 2 badeværelser. Det åbne køkken-alrum fungerer som husets hjerte, hvor familien kan samles om måltider og hyggelige stunder. Herfra er der direkte udgang til den solrige have.

Villaen har gennemgået flere opdateringer for nylig, herunder nyere gulve og et stilfuldt IKEA-køkken fra 2024. Huset nyder godt af gulvvarme, stort set over alt, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Døre og vinduer er udskiftet og er energioptimerede og bidrager til både komfort og lavere energiforbrug.

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: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025

Haven er en sand oase med sin syd-vest vendte placering, hvilket giver masser af sollys hele dagen. Den overdækkede terrasse mod syd inviterer til afslapning uanset vejret, mens de praktiske skure giver god opbevaringsplads til haveredskaber eller andet.

Beliggende på en lukket og blind villavej i et yderst børnevenligt kvarter får du her trygge rammer for familiens hverdag. Naboskabet er godt, og området oplever positiv udvikling med nye faciliteter som den nærliggende Rema1000 butik. Desuden ligger Køge Nord Station samt motorvejen tæt på, hvilket gør pendling nemt og bekvemt.

Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

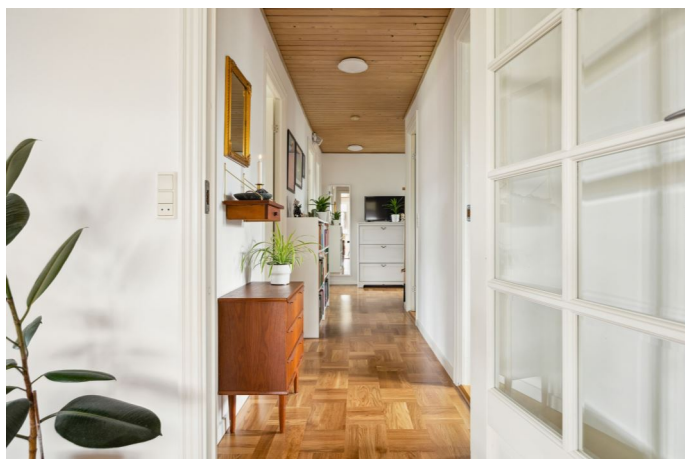


Køkken

Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025



Gang



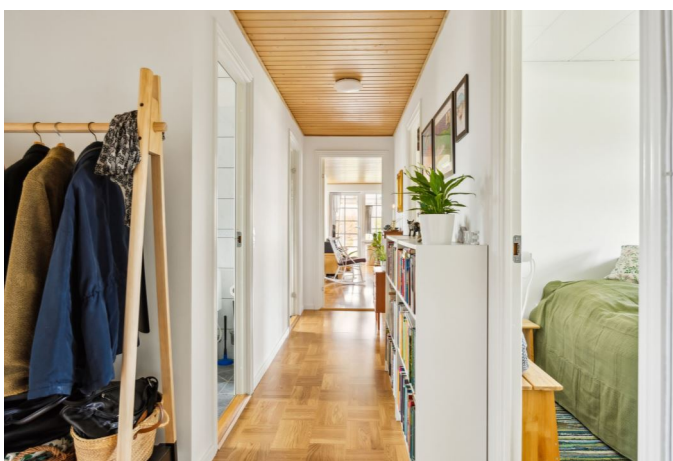
Værelse



Værelse



Gang



Gang



Gang

Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

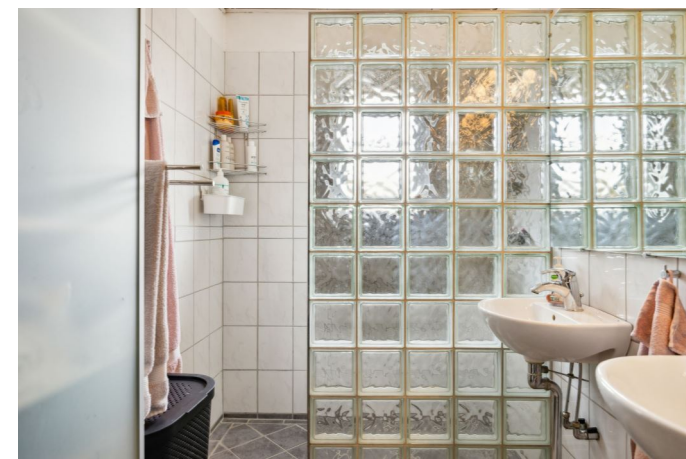
Dato: 09.07.2025



Entre



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

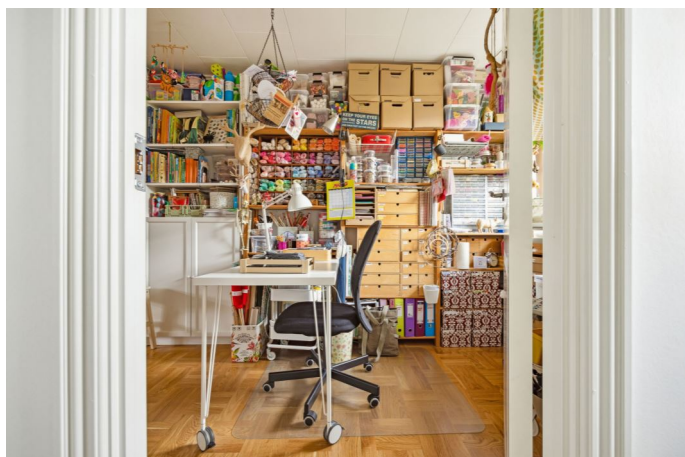


Værelse

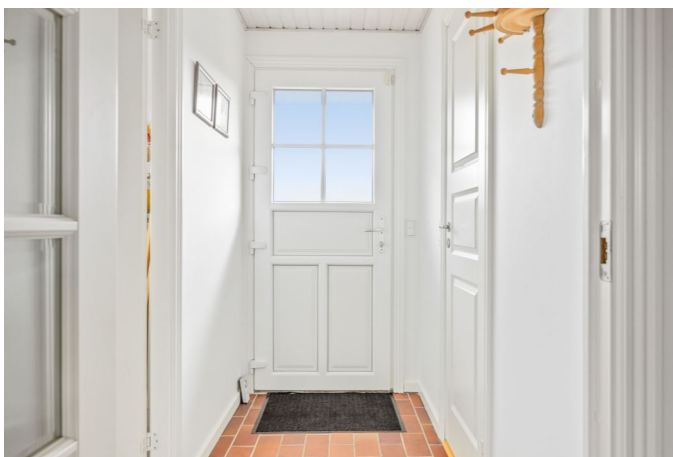
Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025



Køkken



Entre



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Udestue

Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025



Have



Terrasse

Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

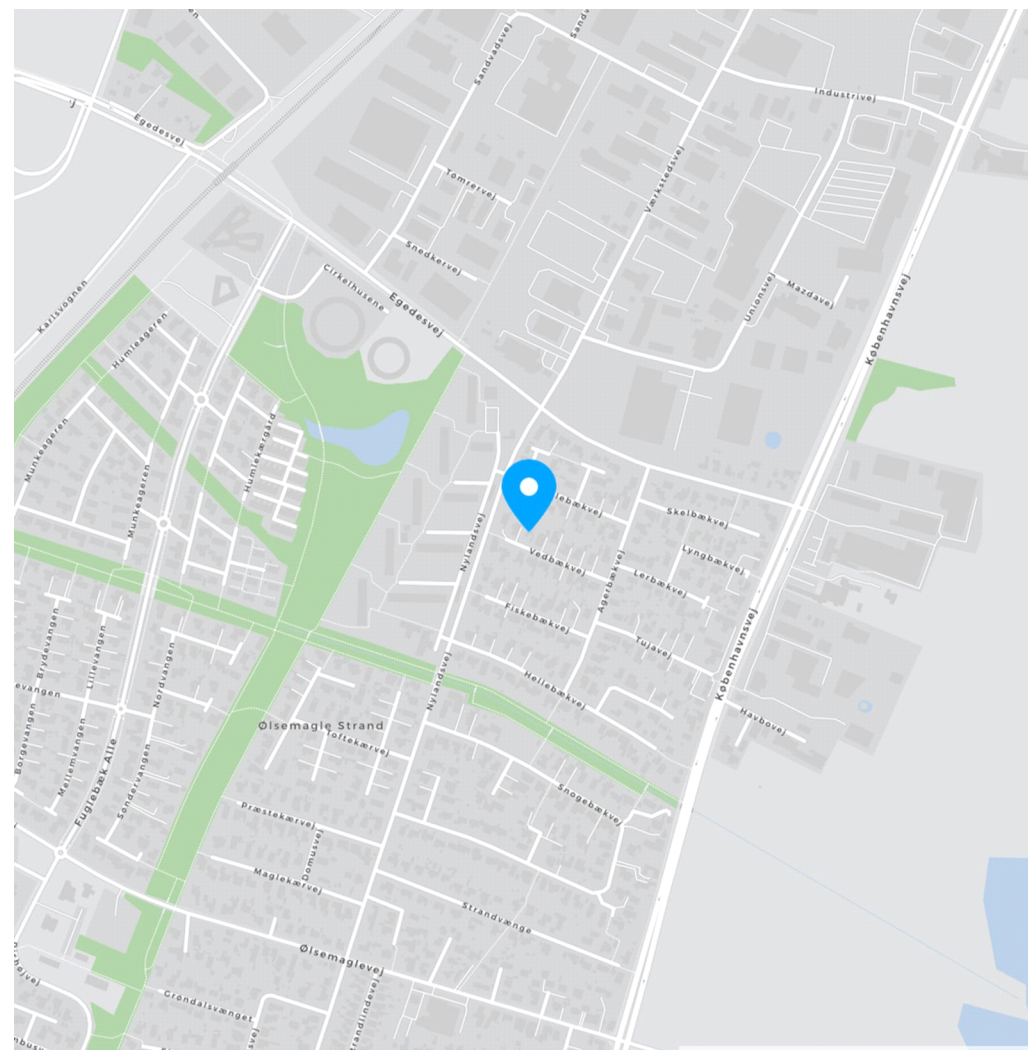
Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 ap Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2218692
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.292.000 kr.
Grundværdi:	2.082.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.833.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.665.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	810 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen

Nr. 1 lyst d. 19.08.1966 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 07.10.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Byplansvedtægt nr. 3
Køge kommuneplan.

Der henvises iøvrigt til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mærke Gorenje, Ovn mærke Gorenje, Køle/fryseskab mærke Wasco, Opvaskemaskine mærke Whirlpool, Vaskemaskine
mærke Wasco, Tørretumbler mærke Wasco, Emhætte mærke ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen, der henvises til sælgers husforsikringspolice

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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 17,43 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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.351	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.829	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766
Husforsikring	kr.	6.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	5.044	Vandværk - ejerskiftegebyr	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	814	I alt	kr.	3.828.916
Rottebekæmpelse	kr.	153			

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

30.672

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.828 md./ 249.933 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.694 md./ 200.331 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: 04.07.2025
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: Vedbækvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0946
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 09.07.2025

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:

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/2,9% Obligationslån	Obligationslån	1.453.257	1.453.257	1.464.202	DKK	2,92	104.222	22,00	3,71			Nej	

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.