

REAL



Vesterkærvej 22, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	5.600.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.193	Grund m ²	781
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1264**

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: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026



Stor lækker et plans villa med separat børne/forældre afdeling, beliggende for enden af lukket villavej

Velkommen til denne enestående etplansvilla, der byder på en perfekt kombination af rummelighed, komfort og moderne bekvemmeligheder. Med sine vandskurede facader stråler ejendommen af elegance og stil. Boligarealet på hele 172 kvadratmeter giver masser af plads til den store børnefamilie, der drømmer om et hjem med plads til både hverdagens rutiner og hyggelige stunder.

Villaen blev oprindeligt opført i 1971, og er tilbygget og moderniseret i 2005, hvor taget blev udskiftet for at sikre optimal beskyttelse mod vind og vejr. Indenfor finder du fem gode soveværelser, som alle er lyse og indbydende – perfekte til både børnene og gæsterne. Det store køkken-alrum fungerer som husets hjerte; her kan familien samles omkring madlavning og måltider i de åbne omgivelser med direkte adgang til udstuen samt haven. Boligen blev i 2021 gennemrenoveret, der blev bl.a. lagt flisegulve og gulvvarme i hele huset.

De to brusebadeværelser er moderne indrettede med tidløse materialer, der sikrer en behagelig oplevelse hver gang. Ejendommen vil få fjernvarme installeret ultimo 2025, hvilket garanterer energivenlig opvarmning fremover. Derudover er fibernet allerede indlagt med imponerende hastigheder på 1.000/1.000 Mbit/s – ideelt for den digitale familie.

Beliggende for enden af en lukket vej tilbyder denne villa ro fra trafikken samt sikkerhed for legende børn udenfor døren. De omkringliggende grønne fællesarealer inviterer til afslapning eller aktiviteter under åben himmel, mens det veludbyggede stisystem gør det nemt at komme til både skole og sportsfaciliteter.

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.

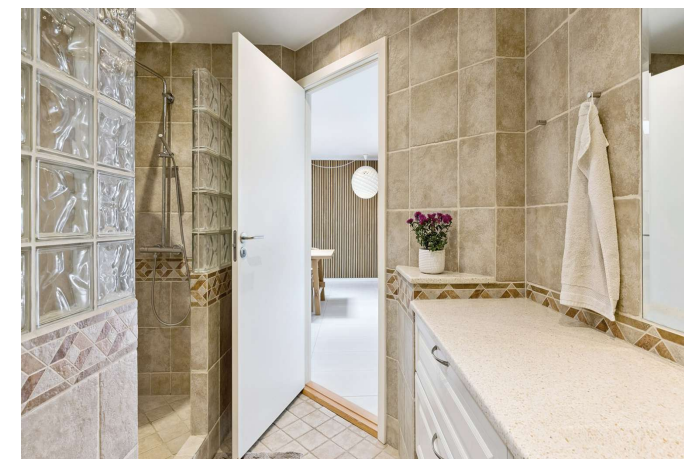
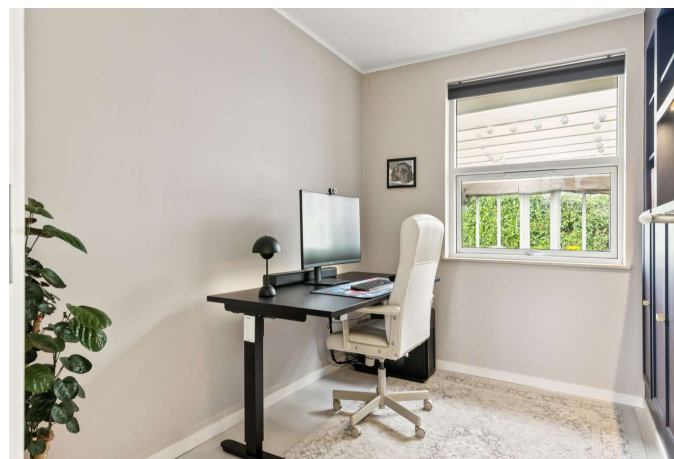
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026

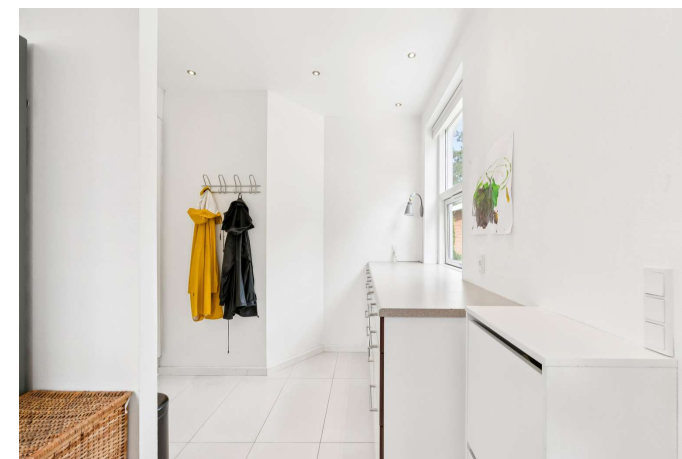
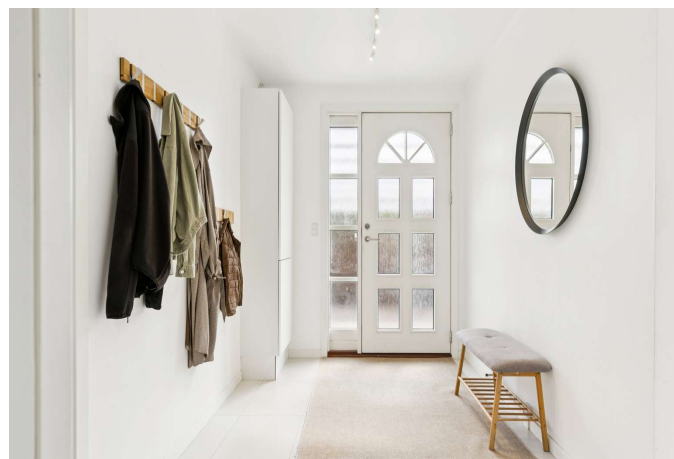




Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

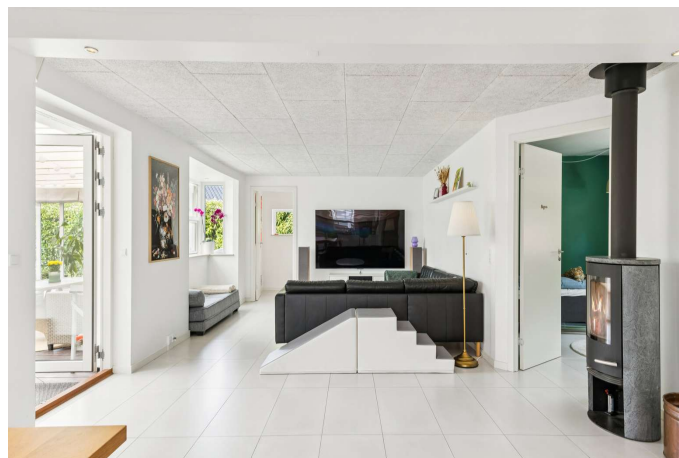
Dato: 25.04.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

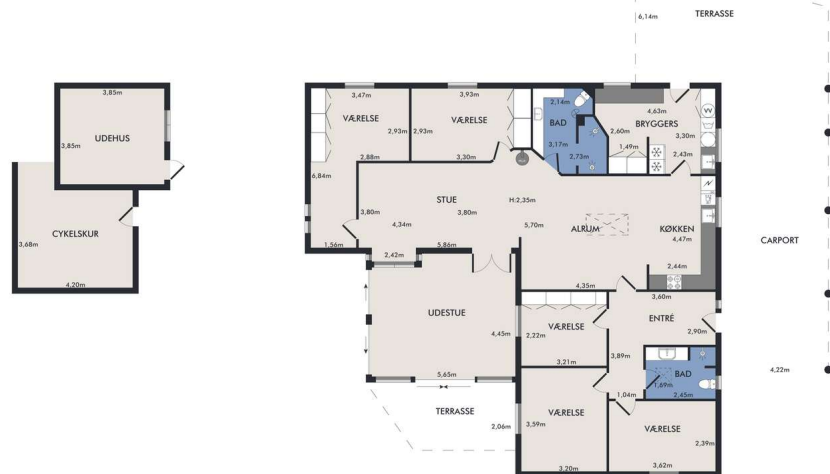
Dato: 25.04.2026



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
 Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13di Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2218971
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.640.000
Grundværdi: 2.083.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.912.000
Grundlag for grundskyld: 1.666.400

Arealer**

Grundareal: 781 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 m²
Udhus: 12 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: 16.11.1968 - Byplanvedtægt nr. 5

Planer

18. Byplanvedtægt nr. 5.pdf
19. Kommuneplan 1B03 - Nylandsvej nord

Tilbehør:

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

Ovn - MieleKogeplade - GorenjeEmhætte - SamsungTørretumbler - Becho Køleskab - AEGFryser - AEGOpvaskemaskine - SamsungVaskemaskine - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 1.685 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er ikke medtaget udgiften til forbrugsbrænde.

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



Adresse: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.851	Kontantpris	kr.	5.600.000
Grundskyld	kr.	8.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	5.635.450
Skorstensfejning	kr.	1.144	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	190			
Husforsikring	kr.	8.304			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.318			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.427 md. / 365.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.444 md. / 293.329 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Vesterkærvej 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 150-1264
Ejerudgift/md.: kr. 3.193

Dato: 25.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret.

Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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.

Announce



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.