



Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.807		
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **150-2026**

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: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026



Indflytningsklar 3-værelses ejerlejlighed med attraktiv beliggenhed i Køge Nord

Velkommen til en indbydende og indflytningsklar ejerlejlighed på 80 veldisponerede kvadratmeter i attraktive Køge Nord. Her får I en bolig, der forener en funktionel planløsning med en beliggenhed, som gør hverdagen både nem og bekvem. Lejligheden er opført i 1965 og fremstår som et oplagt valg for førstegangskøberen, parret, den lille familie eller jer, der ønsker en overskuelig bolig tæt på byens mange muligheder og med hurtig forbindelse mod København.

Boligens rum er fordelt fra en praktisk fordelingsgang, der giver naturlig adgang til lejlighedens øvrige rum. Køkkenet har gode rammer om hverdagens madlavning, mens den store stue indbyder til både afslapning, middage og hyggelige stunder med familie og venner. Her er plads til at indrette flere opholdszoner efter behov. Soveværelset er dejligt regulært og kan indrettes med både seng og opbevaring, og badeværelset fuldender den velfungerende bolig med en enkel og anvendelig indretning.

Udenfor kan I glæde jer over adgang til fælles udearealer, hvor der er mulighed for at nyde årets varme dage i grønne og afslappede omgivelser. De fælles rammer giver et rart supplement til boligen og skaber mulighed for ophold under åben himmel, uden at I selv skal bruge tiden på en stor have. Det er en ejendom, hvor det er let at få hverdagen til at hænge sammen, samtidig med at der er plads til at nyde fritiden.

Beliggenheden i Køge Nord er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, indkøb og dagligdagens øvrige fornødenheder. Køge Nord Station ligger ligeledes i nærheden og giver jer en effektiv transportmulighed, når turen går mod hovedstaden. Herfra kan København H nås på blot cirka 19 minutter, hvilket gør lejligheden særligt interessant for pendlere. En velholdt, indflytningsklar bolig med en gennemtænkt indretning og en beliggenhed, der giver jer det bedste af både nærmiljø og storbyens muligheder.

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: Emil Bjerring Jensen

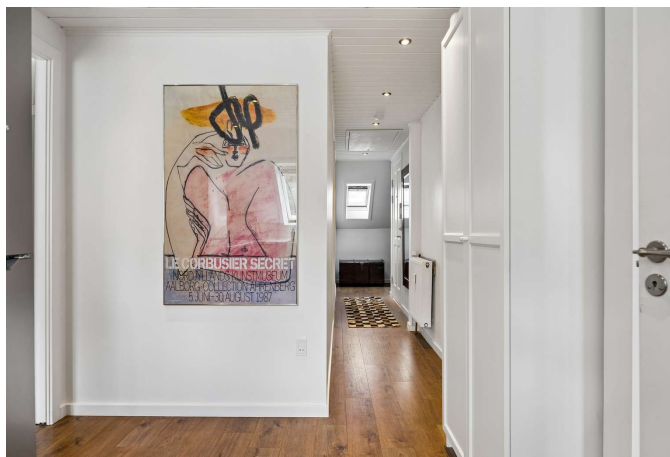
Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026



Gang



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026



Stue



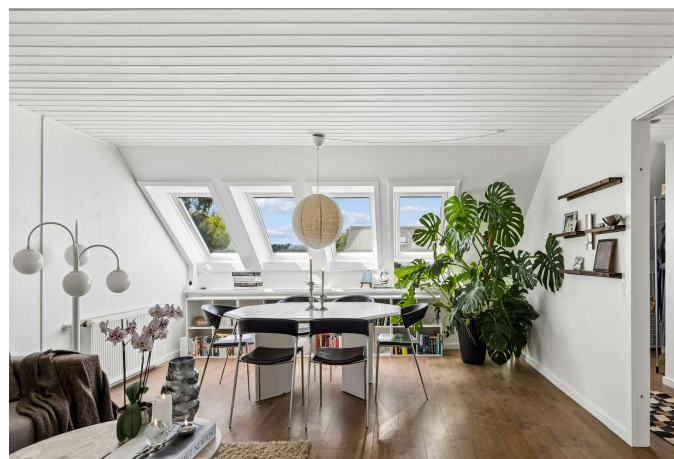
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

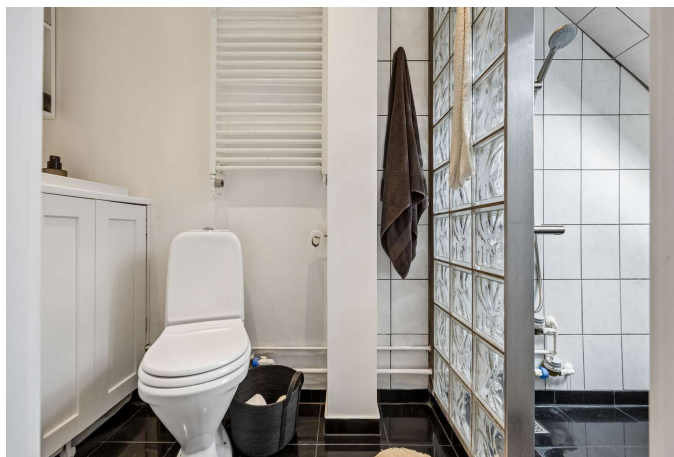
Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026



Værelse



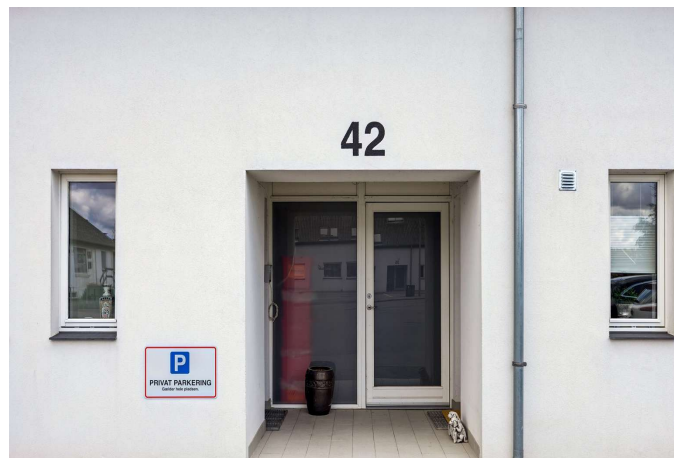
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026



Ejendommen



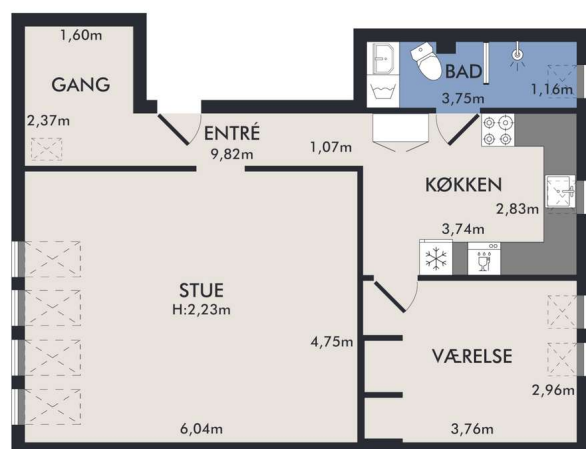
Ejendommen



Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	4bø Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	269923
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.755.000
Grundværdi:	1.073.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.404.000
Grundlag for grundskyld:	858.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	73 m ²

BBR-boligareal:	80 m ²
-----------------	-------------------

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

* 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: 15.02.1966 - Dok om en varmekanal
- Nr. 2: 12.02.1981 - Vedtægter for ejerforening Ølby lokalcenter, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 02.11.2022 - Vedtægter §§ 1-3

Planer

18. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade, Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer E/F skema

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.: 4.514 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.160	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.550	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Rottebekæmpelse	kr.	133	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	21.840	Ejerskiftegebyr til E/F, anslået	kr.	2.500
			I alt	kr.	1.711.375
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.683		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.387 md. / 112.645 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.540 md. / 90.484 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Nylandsvej 42, 1. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-2026
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 02.09.2026

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. 50.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.157.000
Nr. 6: hovedstol kr. 170.200
Nr. 7: hovedstol kr. 138.800

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerlejlighedsforeningen Ølby Lokalcenter, Køge

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 13 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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.