



REAL

Højskolevej 11, 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
7.195.000
8.836
1967

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

506
11
16.303
C

Sagsnr. **150-0858**

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: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejendom, der byder på et imponerende boligareal på hele 506 kvadratmeter. Bygget i 1967, står denne villa som et pragtfuldt eksempel på rummelighed og funktionalitet. Ejendommen er ideel for flere generationer, da den nuværende indretning består af én boligenhed opdelt til to familier. Med store fantastiske stuer og gode værelser fordelt over to plan, er der rig mulighed for at skabe det perfekte hjem.

Ejendommen er indflytningsklar men tilbyder også en unik chance for dem, der ønsker at modernisere efter egen smag. En renovering/udskiftning af stråtaget er udført i år 2025, hvilket sikrer ejendommens charme og karakter mange år fremover. Den omfattende grund på over 16.000 kvadratmeter åbner op for utallige muligheder; hvad enten du drømmer om at holde heste eller får, eller blot ønsker at nyde din egen private park.

Grunden er omgivet af de mest fantastiske æbletræer, hvorfra sælgeren selv presser most – en sand fornøjelse for sanserne! Med et jordvarmeanlæg sikres både økonomisk og miljøvenlig opvarmning året rundt. Beliggende få minutter fra Køge centrum i den idylliske landsby Vedskølle, har du nem adgang til bylivets bekvemmeligheder samtidig med roen fra landlige omgivelser, og nærheden til den imponerende Vallø Slotspark.

Den korte gåafstand til togforbindelser gør det muligt at nå København med kun ét skift – perfekt for pendlere eller dem der elsker storbyens puls men foretrækker landlivets fredfyldte atmosfære.

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: Anders Riis

Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

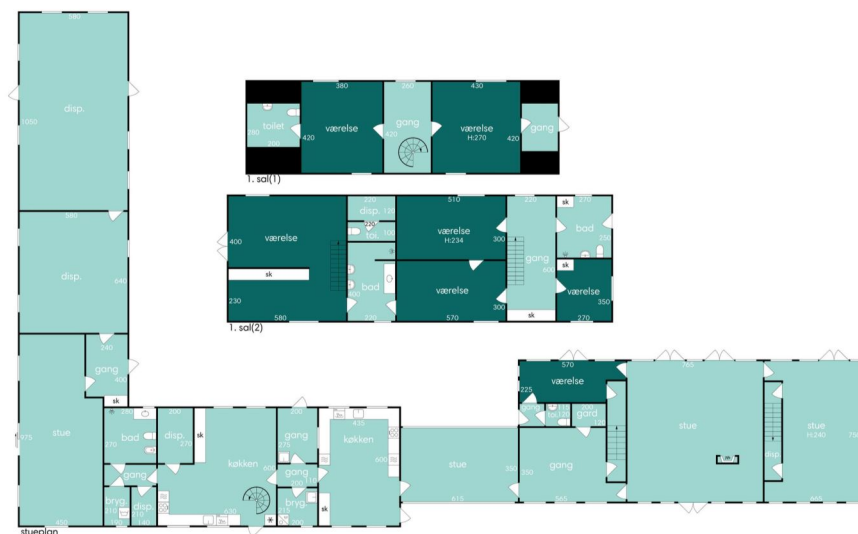
Dato: 28.01.2026



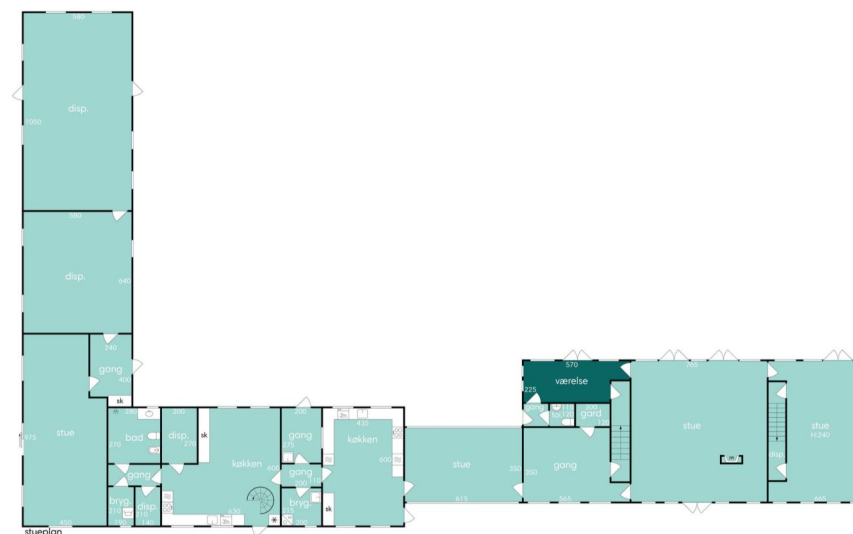
Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026



vejledende tegning uden ansvar

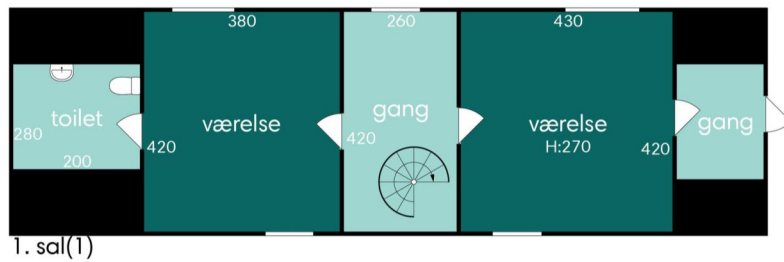


vejledende tegning uden ansvar

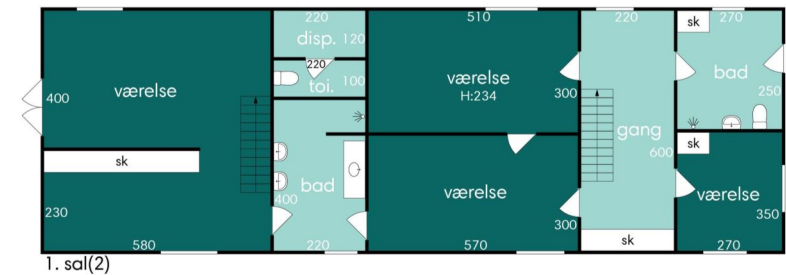
Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026



vejledende tegning uden ansvar



vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 a Vedskølle By, Herfølge
BFE-nr.:	2596790
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	10.103.000 kr.
Grundværdi:	3.057.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.082.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.445.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	16.303 m ²
Boligareal i alt:	506 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	152 m ²
Udhus:	112 m ²
Udhus:	113 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.01.2015 - Servitut om spildevandsledninger, pumpebrønde og el-kabler

Planer

Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
2 ovne fra AEG & Miele, 2 kogeplader fra Wiit & LK8, 2 emhætter fra Elco & Husqvarum, tørretumbler fra Miele, køle/fryseskab fra Liebherr, køleskab fra Miele, 2 opvaskemaskiner fra Miele & Siemens, vaskemaskine fra Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Beskyttede naturtype, Sø

Ejendommen har beskyttet natur i form af sø på ejendommen jf. ejendomsdatarapporten

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 45.000 Forbrug: 27.096,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Jordvarme

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	41.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.195.000
Grundskyld	kr.	12.962	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	33.193
Husforsikring	kr.	45.336	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	7.273.243
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	375			
Ejerudgift i alt 1 år		106.034			

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.580 md./ 462.965 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.361 md./ 376.327 år v/24,90%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Højskolevej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-0858
Ejerudgift/md.: kr. 8.836

Dato: 28.01.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.