

REAL



Dybbølvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.902	Grund m2	708
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1188**

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: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der ligger perfekt placeret i det eftertragtede område Nørremarken i Køge. Her får du ikke blot et hjem, men også en livsstil med grønne områder og et skønt miljø lige uden for døren. Området er kendt for sit gode lokale sammenhold og venlige naboer, hvilket gør det til et ideelt sted at slå sig ned. Med nem adgang til både Køge centrum, motorvejen, offentlig transport samt naturskønne Åsen, har du alt inden for rækkevidde.

Villaen fra 1973 er flot vedligeholdt og løbende istandsat med stor omhu. Den byder på et nyere køkken udført i smukke materialer, der vil glæde enhver madentusiast. Den store vinkelstue tilbyder rigelig plads til både afslapning og sociale sammenkomster, og herfra er der direkte udgang til en dejlig terrasse med markise – perfekt til de lange sommeraftener.

Planløsningen er gennemført optimeret med fokus på lys og luftighed. Gulvvarme findes i gangarealerne, køkkenet samt bryggerset for ekstra komfort året rundt. Badeværelset såvel som gæstetoiletet er blevet moderniseret med stilfulde detaljer, mens bryggerset fremstår renoveret og funktionelt.

Med tre rummelige soveværelser er der god plads til hele familien eller mulighed for at indrette kontor eller hobbyrum efter behov. Haven er intet mindre end fantastisk; den præsenterer hyggelige miljøer hvor man kan nyde solen dagen lang takket være dens sydvestvendte placering. Vedligeholdelsen af ejendommen går udover det sædvanlige – her kan du flytte ind uden bekymringer.

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: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Køkken



Badeværelse



Entre



Værelse



Værelse



Køkken

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Stue



Gæstetoilet



Bryggers



Stue



Stue



køkken

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Stue



Køkken



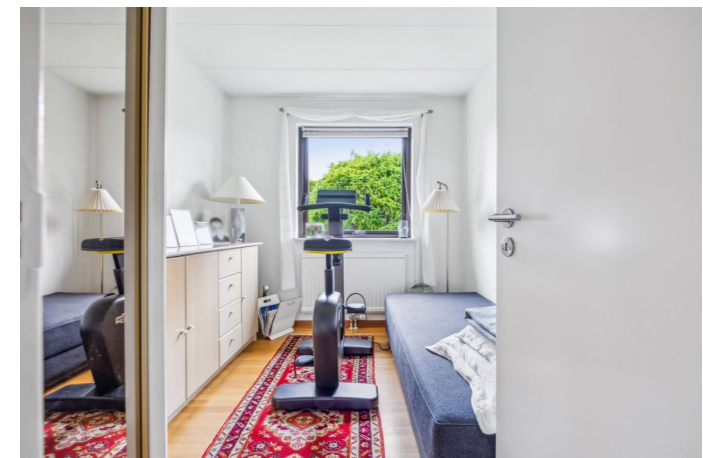
Gang



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Badeværelse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Ejendommen



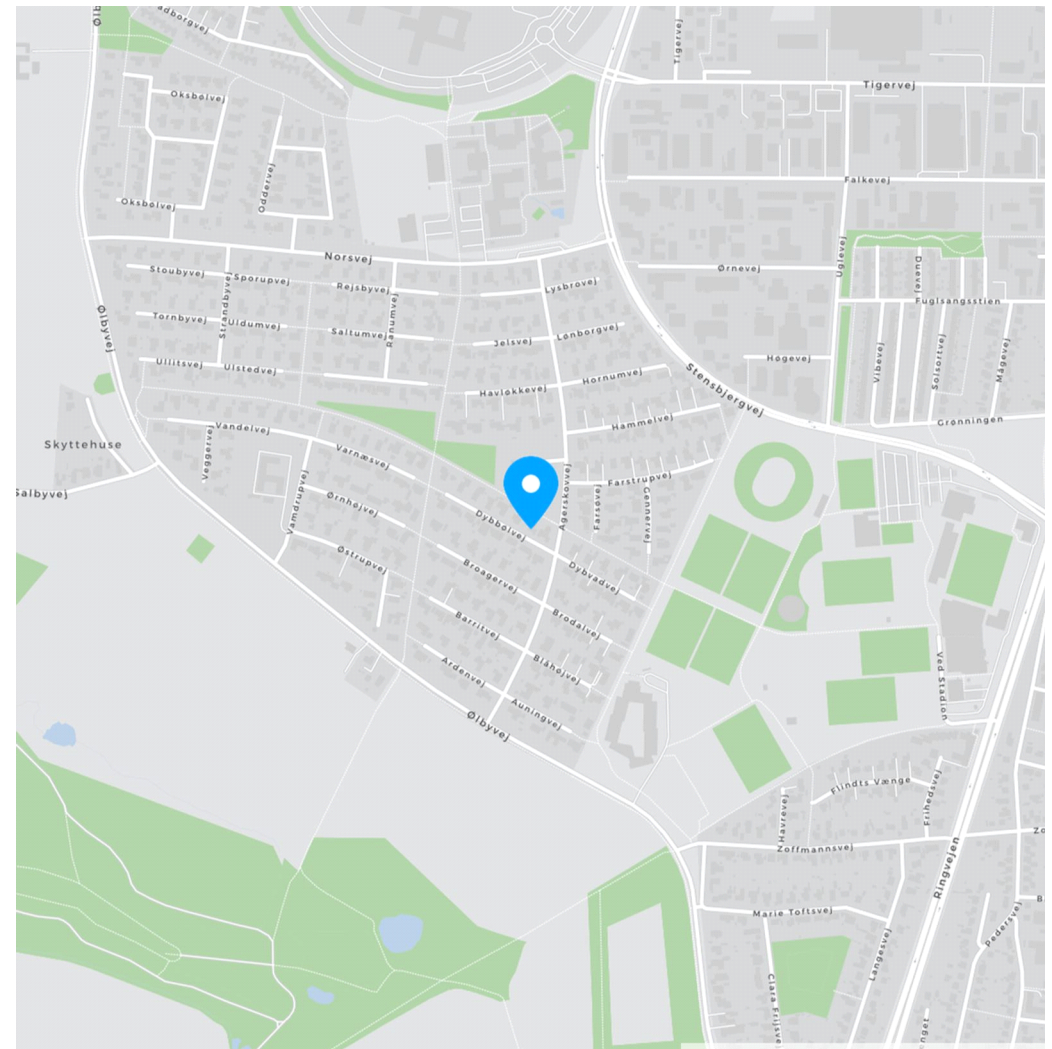
Have



Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 ks Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300923
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal: 708 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 22.05.1969 lbnr. 4462-19 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5 KORREKT
AKT 19_AD_457 Filnavn: 19_A_683
Nr. 2 lyst d. 04.04.1972 lbnr. 902905-19 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 19_N_171
Nr. 3 lyst d. 13.10.1972 lbnr. 14467-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv

Planer

Der henvises til Lokalplan nr 5 samt Køge kommuneplan

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.149.000 kr.
Grundværdi: 2.653.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.519.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.122.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Siemens, Kogeplade mrk. Siemens, Emhætte mrk. Elica, Tørretumbler mrk. Samsung, Køle-/fryseskab mrk. Siemens,
Opvaskemaskine mrk. Siemens, Vaskemaskine mrk. Samsung.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer policen.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 1.566,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsoptillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.848	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	11.249	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.705
Husforsikring	kr.	5.439	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.632.155
Grundejerforening, frivillig	kr.	100			
Rottebekæmpelse	kr.	150			

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

34.829

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/nettoydelser 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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.860 md./ 298.320 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.959 md./ 239.504 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: 17.08.2025
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: 1/2 - 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: Dybbølvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1188
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 17.08.2025

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.: Ja

Navn: Nørremerkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.