



REAL

Dybbøllevej 1, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.810	Grund m ²	902
Byggeår	1970	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1957**

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: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026



Indflytningsklar, gennemrenoveret villa med sydvendt have i Nørremarken på 271 etagemeter

Indflytningsklar og gennemrenoveret villa i hjertet af Køges eftertragtede Nørremarken, hvor klassisk 1970'er-arkitektur møder moderne komfort og en gennemtænkt indretning. Boligen rummer 152 veludnyttede kvadratmeter i stueplan og er løbende opdateret med blandt andet nyt tag fra 2024, energieffektiv luft/vand-varmepumpe, gulvvarme i hele stueplan, smukke sildebensgulve, nyt køkken og to indbydende badeværelser. Her får I en bolig, hvor de store forbedringer allerede er udført, og hvor hverdagen kan begynde fra første dag.

Indretningen er særdeles familievenlig med store, lyse leverum og en naturlig sammenhæng mellem hjemmets opholdsrum. Det åbne køkken/alrum ligger i forbindelse med stuen og skaber en skøn ramme om både hverdag, lektielæsning og hyggelige middage med gæster. Herfra er der direkte udgang til en dejlig, sydvendt terrasse, som forlænger opholdsrummet i sommerhalvåret. Stueplanet byder desuden på tre gode værelser samt to moderne badeværelser, hvilket giver plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæster.

Underetagen på hele 119 kvadratmeter giver boligen ekstra mange anvendelsesmuligheder. Her findes to disponible rum, viktualierum, praktisk bryggers og et stort værksted, der er oplagt til hobby, opbevaring eller kreative projekter. Udenfor venter en skøn sydvendt have med stor græsplæne og flere solrige terrasser, mens carporten gør hverdagen nem. Beliggenheden er yderst børnevenlig med stisystemer til skole og kort afstand til både Køge Torv, Åsen, stationen og indkøb. En sjældent velholdt villa i et af Køges mest populære kvarterer.

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: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026



Stue



Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse

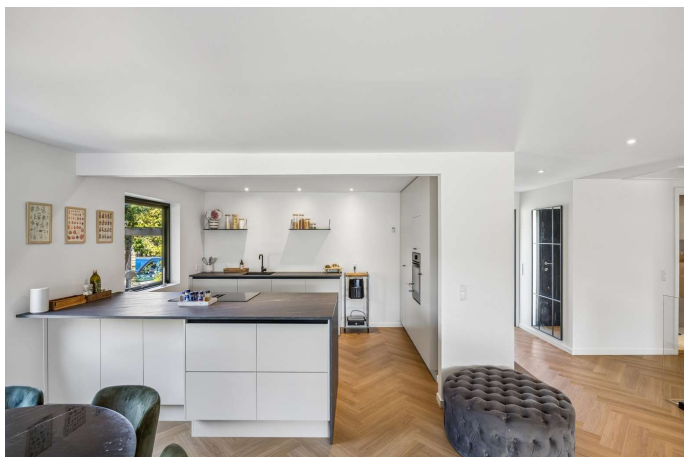


Badeværelse

Adresse: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026



Køkken



Stue



Værelse



Værelse



Ejendommen

Adresse: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

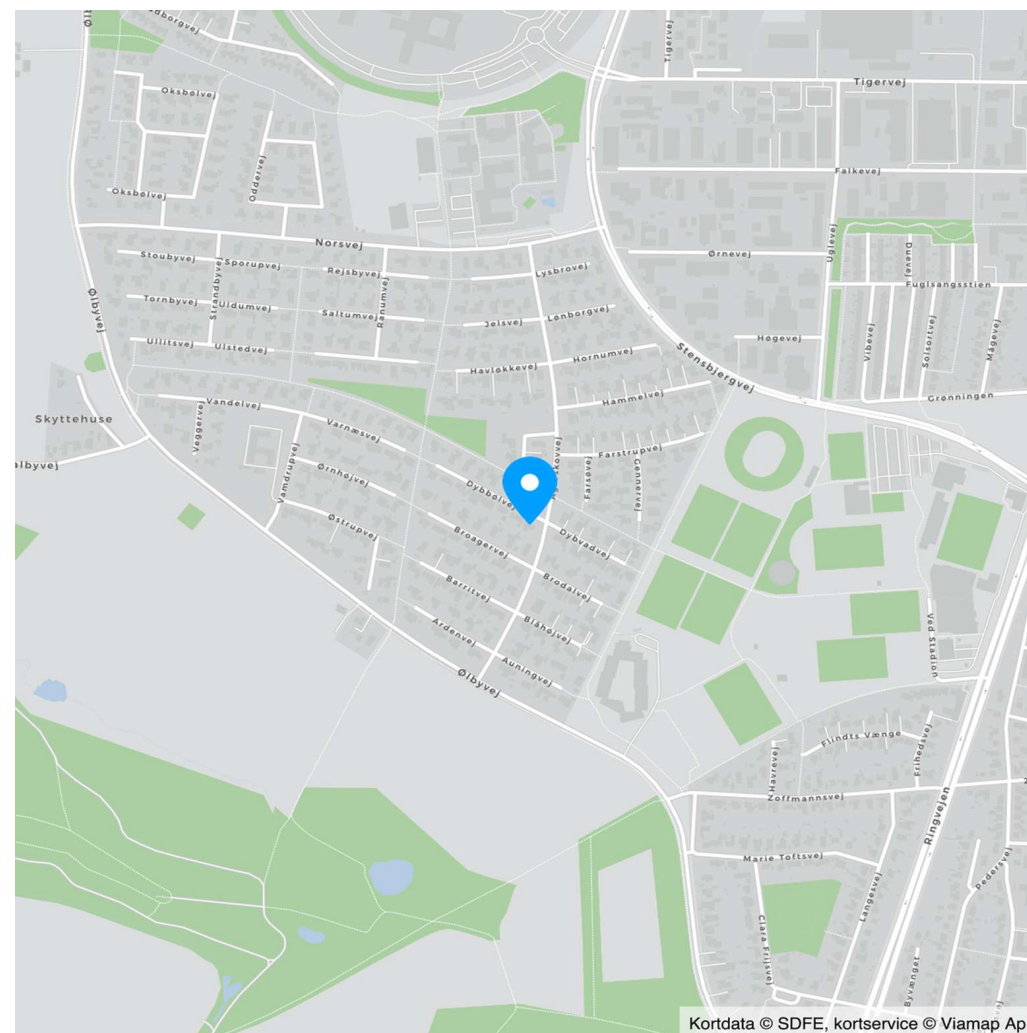
Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1kc Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300908
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.771.000
Grundværdi: 3.151.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.816.800
Grundlag for grundskyld: 2.520.800

Arealer**

Grundareal: 902 m²
Boligareal i alt: 152 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 119 m²
Carport: 24 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: 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5 19_AD_457
- Nr. 2: 09.06.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan 2B09 - Nørremarken
18a. Lokalplan 5 - Nørremarken

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 7.992 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.466	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	13.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening, anslået	kr.	500	I alt	kr.	7.550.850
Renovation	kr.	4.997			
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.200			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	45.723		

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.211 md. / 494.529 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.112 md. / 397.338 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: Dybbølvej 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 17.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 3.986.000

Nr. 4: hovedstol kr. 584.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.