

REAL



Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.708	Grund m ²	800
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1611**

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: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026



Velindrettet etplansvilla med skøn og solrig have

Her får du en indbydende og veldisponeret villa i ét plan på 130 m² fra 1971, hvor planløsningen fungerer virkelig godt i hverdagen. Boligen fremstår med en behagelig atmosfære og byder på hele tre gode soveværelser, hvilket gør den oplagt til både familien, parret med behov for ekstra plads eller den, der ønsker hjemmekontor og gæsteværelse. Huset er løbende tilpasset med fokus på komfort, og det gør det nemt at se sig selv bo her i mange år frem.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er den store vinkelstue, som grænser op imod køkkenet. Her er der god plads til både sofaarrangement og spisebord, så hverdagen kan leves med både nærvær og fleksibilitet. Fra stuen er der direkte adgang til den skønne udestue på 21 m², som forlænger både sommer- og vinteraftener og giver et ekstra opholdsrum med masser af lys og brugsværdi. Køkkenet fremstår med flotte, tidsløse elementer, der understøtter boligens pæne og harmoniske udtryk.

Derudover byder boligen på et flot badeværelse med separat brus. desuden har villaen også et praktisk gæstetoilet, hvilket gør indretningen både funktionel og komfortabel. Det store bryggers giver fine muligheder for opbevaring, vaskefaciliteter og en god, daglig logistik. Netop fjernvarmen er også kommet til, hvilket bidrager til en mere moderne og bekvem varmeforsyning i hjemmet.

Udendørs venter en dejlig have på hele 800 m², hvor solen kan nydes det meste af dagen. Haven giver plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder under åben himmel. Beliggenheden er samtidig særdeles attraktiv med kort afstand til offentlig transport, skoler, institutioner, indkøb og meget mere. I Køge Nord har du alt det nødvendige tæt på, og her får du en velfungerende hverdag i rolige og praktiske rammer.

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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026



Entre



Alrum



Alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026



Værelse



Udestue



Udestue



Udestue



Køkken



Køkken

Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026



Køkken



Gang



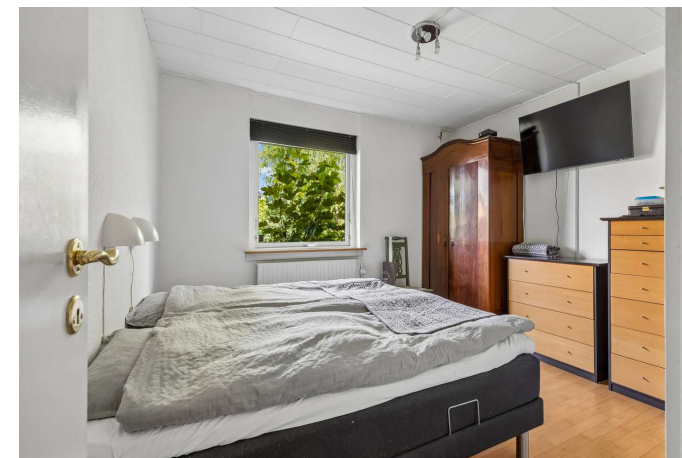
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

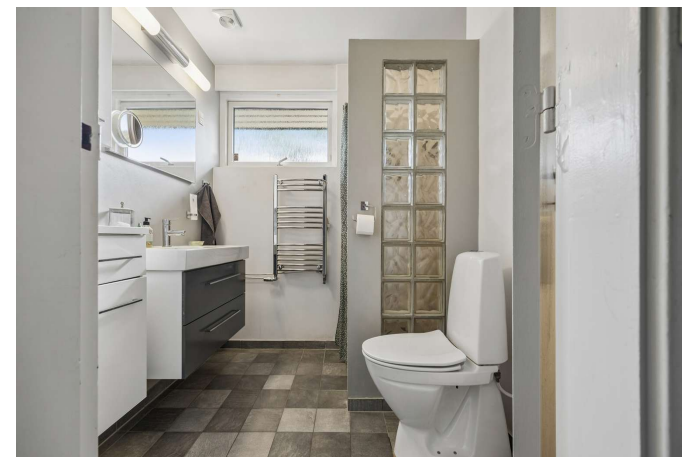
Dato: 22.06.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen

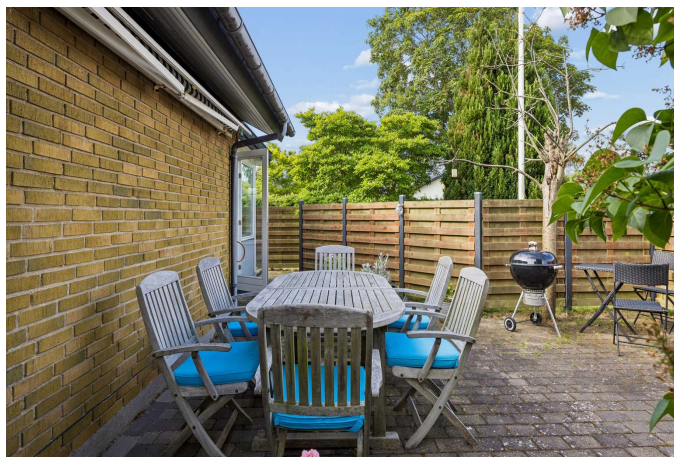
Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

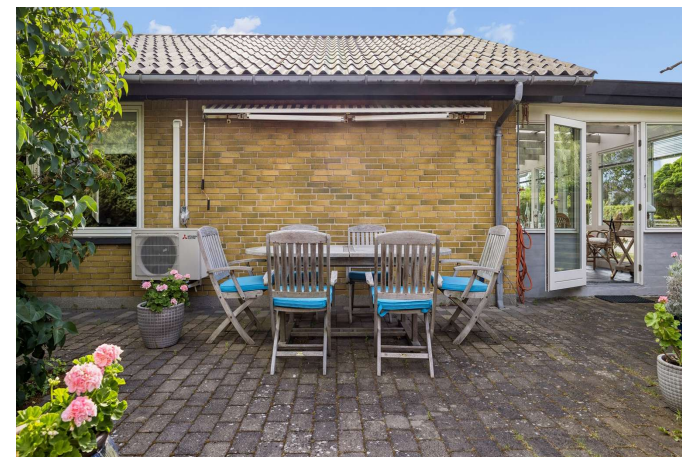
Dato: 22.06.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 4.495.000

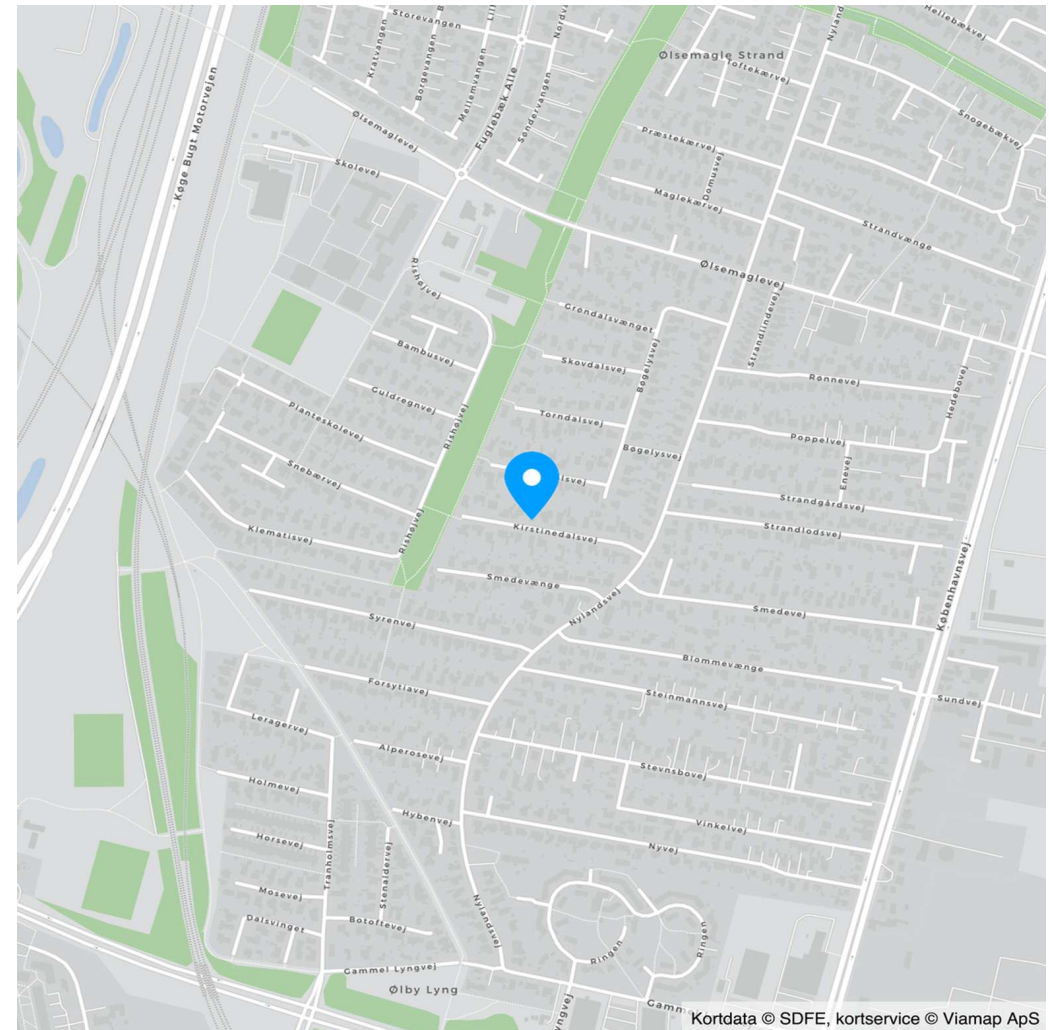
Sagsnr.: 150-1611
 Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 14bh Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2219207
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.985.000
Grundværdi: 2.151.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.388.000
Grundlag for grundskyld: 1.720.800

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Carport: 21 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: 30.10.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.02.1965 - Byplanvedtægt

Planer

18. Lokalplan Ø1 - (tidl. Ølsemagle Kommune) Nylandsvej, Bøgelysvej m. sideveje
18a. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026

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 husforsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.179	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr. 9.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, anslået	kr. 4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Husforsikning, anslået	kr. 6.000	I alt	kr.	4.532.417
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 32.496			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.613 md. / 235.355 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kirstinedalsvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1611
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 22.06.2026

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. 1.384.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

SOP: 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.

SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

SOP: Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen angivne

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 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.