

REAL



Tujavej 16, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	4.150.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.069	Grund m ²	700
Byggeår	2006	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1723**

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: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Drømmebolig i Køge Nord: Moderne Trelleborghus med plads til hele familien

Velkommen til denne fantastiske ejendom, et imponerende Trelleborghus fra 2006, der byder på hele 170 kvadratmeter fordelt over 1½ plan. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med klassisk charme. Huset er opført i solide materialer og præsenterer sig med betontegl og et stilrent udtryk, der vil appellere til den kvalitetsbevidste køber.

Indenfor mødes du af et nyere lækkert åbent køkken, som ligger i direkte forbindelse med alrummet og den store vinkelstue. Stuen er hjertet af hjemmet og indbyder til hyggelige stunder foran brændeovnen på de kolde vinteraftener. I stueplan finder du også et rummeligt bryggers med masser af opbevaringsplads samt mulighed for at have tørrestativet stående uden at det fylder.

På første sal venter tre rummelige soveværelser, hvoraf hvert rum tilbyder rigelig plads og dejligt lysindfald. Derudover er der et elegant brusebadeværelse samt en stor møblerbar repos, som nemt kan omdannes til endnu et værelse eller bruges som kontor- eller hobbyområde.

Ejendommen fremstår i rigtig flot og indflytningsklar stand – her skal du blot pakke flyttekasserne ud! Udenfor har du en dejlig have, hvor både afslapning og leg kan få frit spil; perfekt for børnefamilien eller dem med grønne fingre.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre – placeret i det eftertragtede Køge Nord har du alt inden for rækkevidde. En stor Rema 1000 ligger blot en kort gåtur væk fra boligen, så dagligvareindkøb bliver let som en leg. For pendleren er Køge Nord station kun ca. 2,5 km væk, hvilket gør det nemt at komme mod København eller sydpå.

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: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Køkken



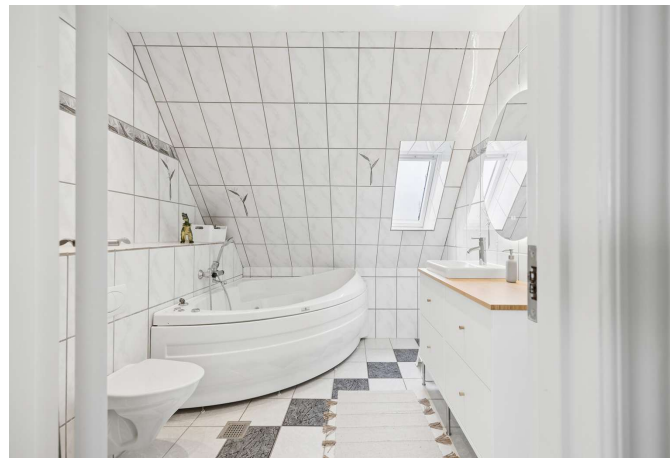
Stue



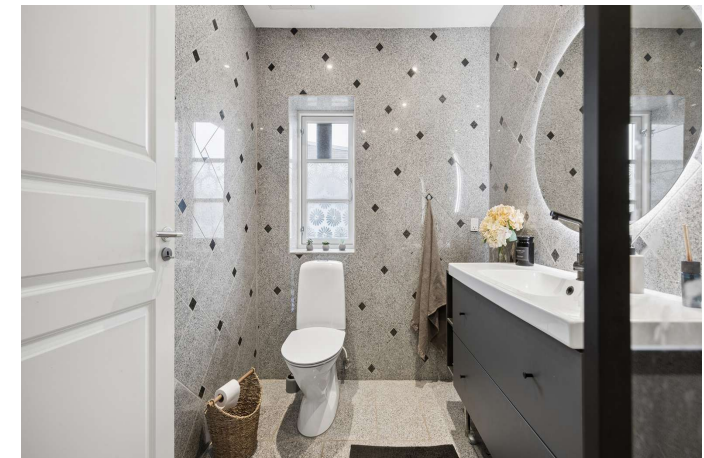
repos



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

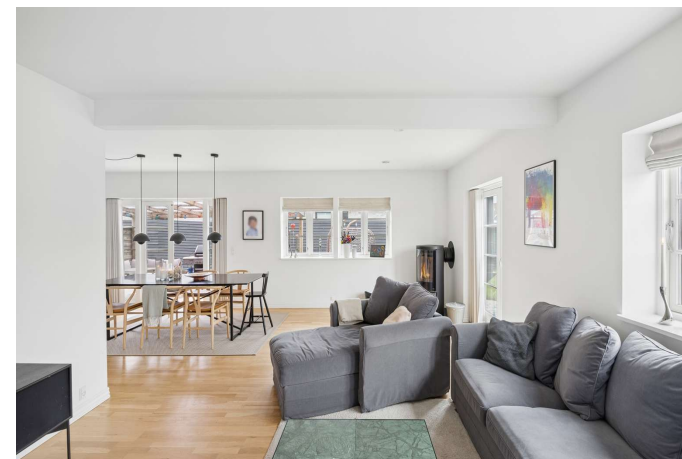
Dato: 06.05.2026



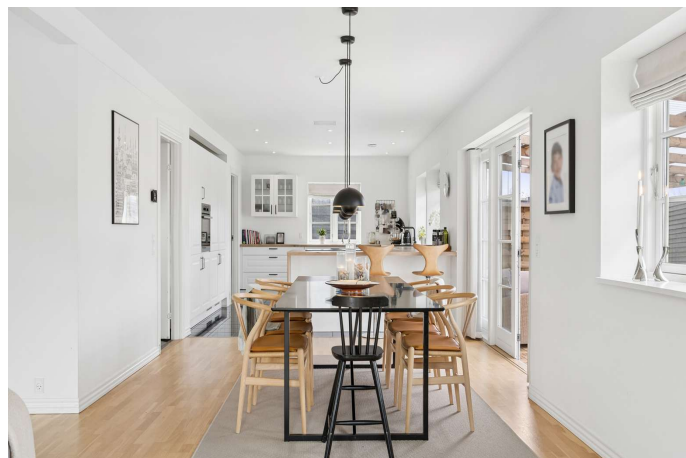
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Køkken



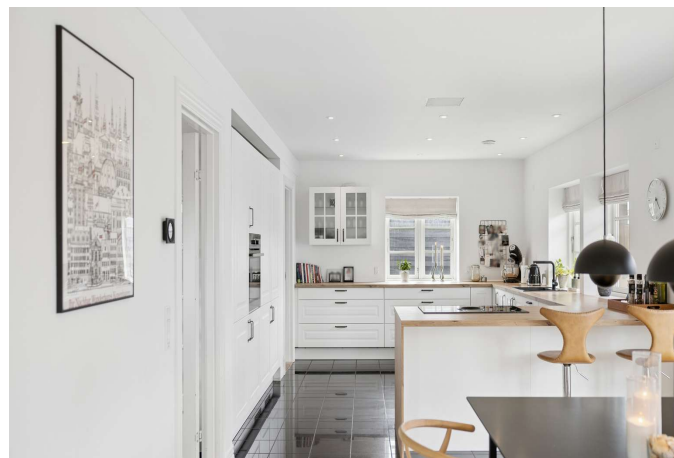
Køkken



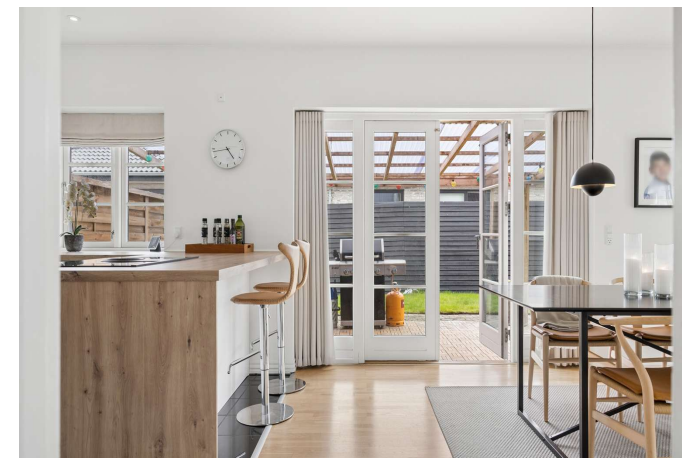
Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

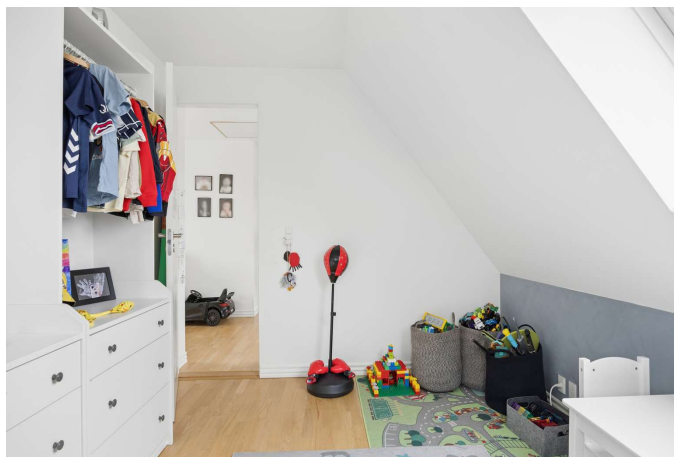
Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



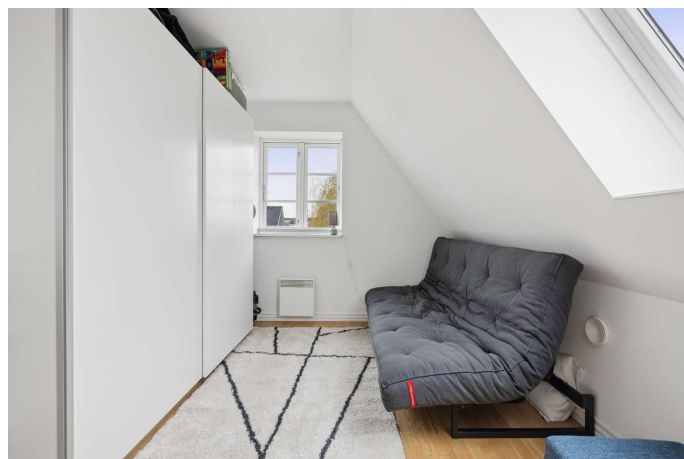
Værelse



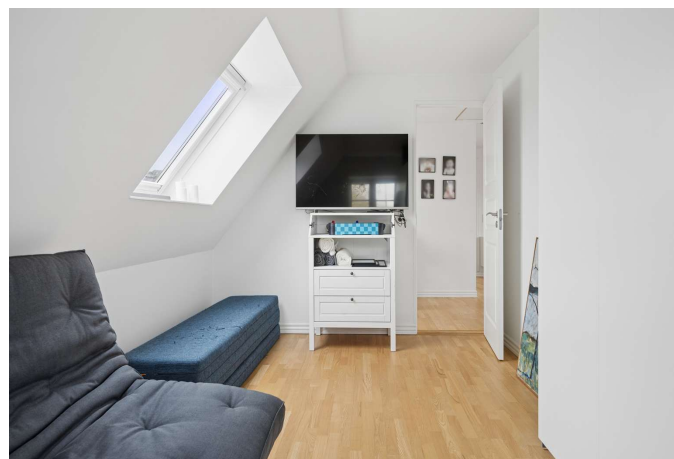
Værelse



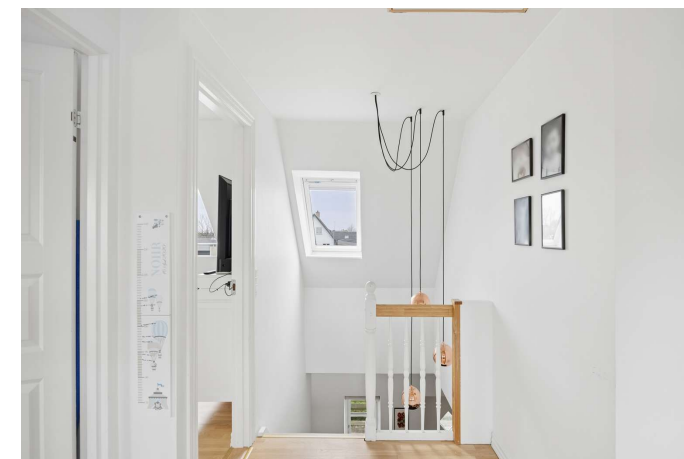
Værelse



Værelse



Værelse

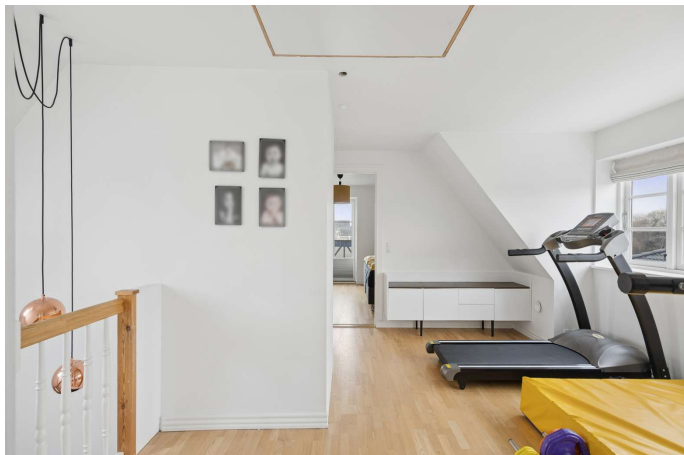


repos

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

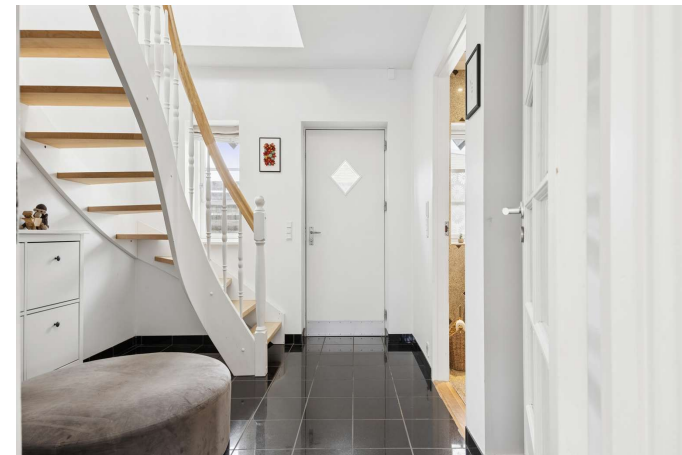
Dato: 06.05.2026



Repos



Værelse



Gang



Entre



Badeværelse



Gang

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Gang



Område



Ejendommen



Ejendommen



Område



Udsigt

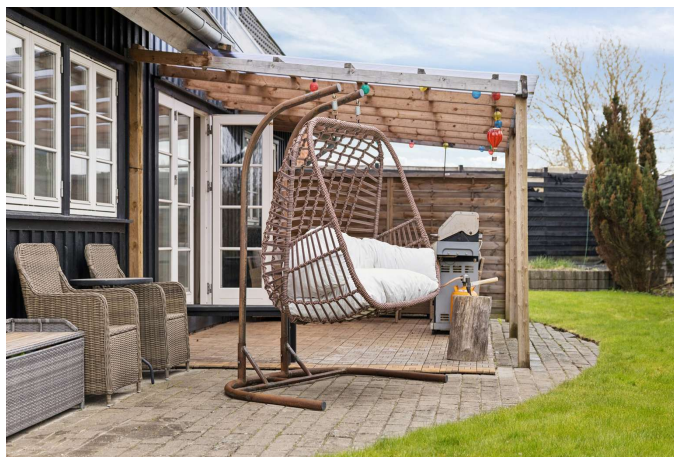
Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



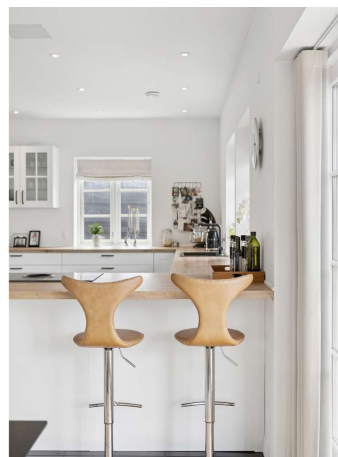
Ejendommen



Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Køkken

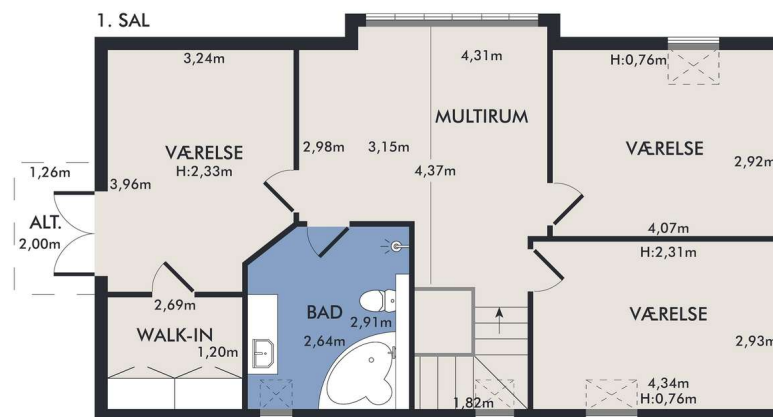
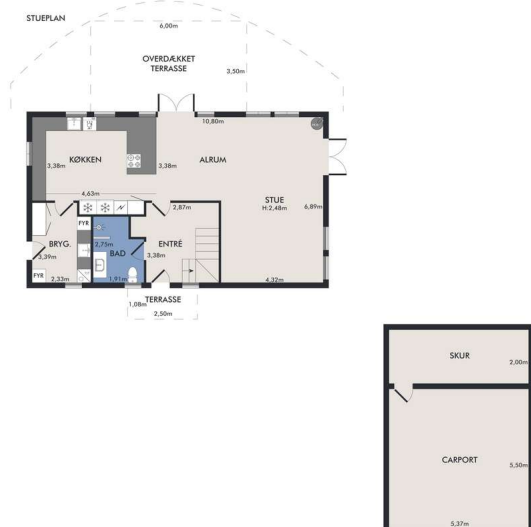


Ejendommen

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

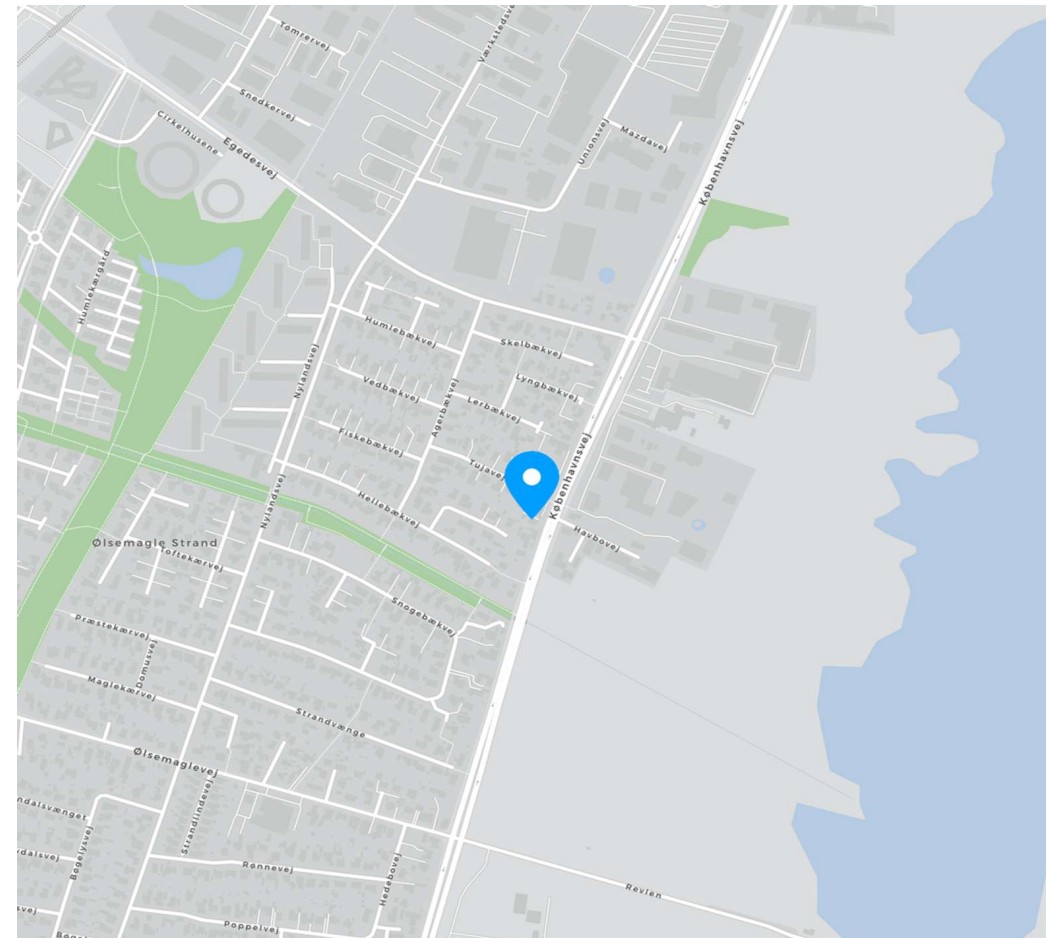
Plantegning

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
 Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 30t Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 9449347
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.107.000
Grundværdi: 1.985.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.285.600
Grundlag for grundskyld: 1.588.000

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 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: 27.07.1943 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.08.1966 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet

Planer

- 18. Kommuneplan 1B03 - Nylandsvej nord
- 18a. Lokalplan Ø3 - (tidl. Ølsemagle Kommune) Agerbækvej, Snogebækvej m.v.

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Elica Tesla), Emhætte (integreret i kogeplade), Køleskab (Progress), Fryser (Progress), Opvaskemaskine (Progress)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.562 Forbrug: 13.474 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.757	Kontantpris	kr.	4.150.000
Grundskyld	kr.	8.416	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.750
Rottebekæmpelse	kr.	161	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Renovation, anslået	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	1.282	I alt	kr.	4.186.044
Husforsikning	kr.	5.213			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.826			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.761 md. / 273.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.287 md. / 219.440 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: 30.04.2026

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: Tujavej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 150-1723
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 06.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.179.000
Nr. 5: hovedstol kr. 271.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Sø og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

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 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Announce



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.