



**REAL**

## Alsvej 9, 4600 Køge

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>160</b> |
| Kontantpris      | <b>4.495.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.922</b>         | Grund m2    | <b>859</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1968/1972</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **150-1180**

---

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede Hastrup-kvarter i Køge. Denne bolig, oprindeligt opført i 1968, har gennemgået en omfattende renovering i 2018, hvilket har forvandlet den til et moderne hjem af høj kvalitet og fremragende håndværk. Med et boligareal på hele 160 kvadratmeter tilbyder denne villa plads og komfort for hele familien.

Indenfor mødes du af en lys og rummelig stue med gulvvarme, der sikrer varme fødder året rundt. De flotte gulve strækker sig gennem hele huset og skaber en elegant sammenhæng mellem rummene. Det nyere køkken er udstyret med integrerede hvidevarer og masser af bordplads, hvilket gør det til et ideelt sted for både daglig madlavning og større gastronomiske udfoldelser.

Villaen byder på en velindrettet forældreafdeling med eget badeværelse samt tre gode værelser, der kan bruges som børneværelser eller kontor alt efter behov. Et ekstra badeværelse sikrer bekvemmelighed for alle husets beboere. Derudover er der et stort bryggers, som giver rig mulighed for opbevaring samt praktisk adgang til vaskefaciliteter.

Udendørs finder du en vidunderlig sydvestvendt have med flere terrassemiljøer – perfekt til at nyde de lange sommerdage eller hyggelige grillmiddage med vennerne. Haven er nem at holde ved lige takket være den store græsplæne, hvor børnene kan lege frit.

Beliggenheden på en lukket vej garanterer roligt naboskab samtidig med nem adgang til Køge centrum samt offentlig transport indenfor cykelafstand. Skoler og indkøbsmuligheder ligger også tæt på, hvilket gør dette hjem ideelt placeret for familielivet.

### 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: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



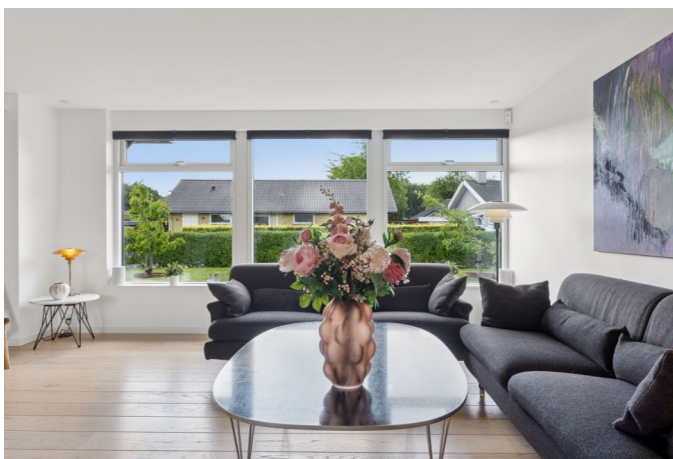
Adresse: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025



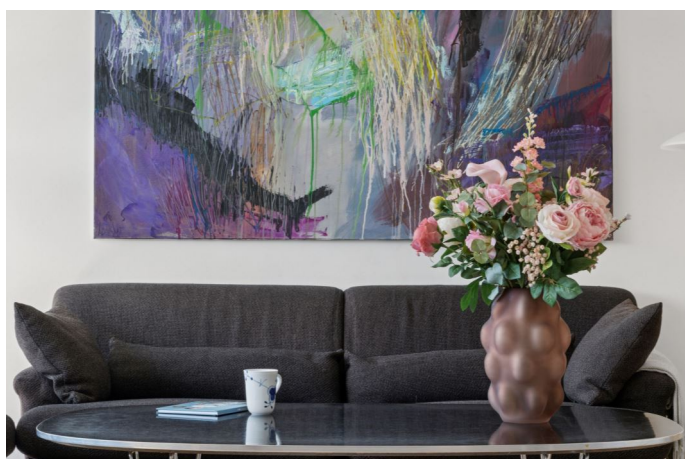
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Adresse: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                                       |
| Kommune:            | Køge                                                 |
| Matr.nr.:           | 13 es Svansbjerg By, Herfølge                        |
| BFE-nr.:            | 2596475                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig vej                                        |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed                     |
| Opført/ombygget år: | 1968/1972                                            |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 859 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 160 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Garage:           | 46 m <sup>2</sup>  |

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.375.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.206.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.700.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.764.800 kr. |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Dok om ejendomsret til faststående bjergarter mv  
Nr. 2 lyst d. 06.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 3 lyst d. 20.05.1966 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv

**Planer**

**Kommuneplan 2021-2033**

Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge  
Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og  
vedligeholde kommuneplanen.  
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 1.836,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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.

##### **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.

##### **Drikkevandsinteresser**

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.





Adresse: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 13.770 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 9.353  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 11.947    |
| Husforsikring         | kr. | 6.094  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 28.850    |
| Renovation            | kr. | 5.044  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 4.535.797 |
| Skorstensfejning      | kr. | 614    | 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       | kr. | 187    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 35.062 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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 24.312 md./ 291.742 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.518 md./ 234.222 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: 14.08.2025  
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: Alsvej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.922

Dato: 15.08.2025

**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 |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/5% Obligationslån | Obligationslån  | 2.056.869 | 2.056.869    | 2.090.890     | DKK              | 5                  | 148.462       | 27,75        | 5,36 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

**Tilbehør:**

Ovn - Siemens  
Kogeplade - Siemens  
Emhætte - Siemens  
Tørretumbler - Hot point  
Køleskab - Siemens  
Fryser - Siemens  
Opvaskemaskine - Siemens  
Vaskemaskine - Samsung

OBS: Vaskemaskinen kører fint, men trænger til at blive udskiftet.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.