



REAL



Åshøjvej 46, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	4.695.000	Erhverv m ²	123
Ejerudgift	3.679	Grund m ²	2.758
Byggeår/ombygget	1950/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1779**

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: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026



Charmerende villa med udsigt til marker og plads til familien

Velkommen til denne charmerende familie villa, der byder på en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og klassisk charme. Med et boligareal på 132 kvadratmeter, bygget i 1950, er denne bolig indflytningsklar og ideel for den kræsne køber. Det store, funktionelle køkken er hjertet i hjemmet og tilbyder direkte adgang til spisestuen. Herfra kan man træde ud på en stor, lækker træterrasse med den skønneste udsigt over de omkringliggende landlige omgivelser.

På første sal finder du en hyggelig stue med brændeovn, hvorfra der også er udsigt til haven. Denne etage rummer desuden et stort rummeligt værelse, der kan anvendes som soveværelse eller kontorplads alt efter behov. Kælderen er flot istandsat og tilbyder mange muligheder, her kan du indrette hjemmekontor, træningsrum eller vaskeområde takket være den praktiske vaskesøjle. Kælderen har desuden sin egen separate indgang.

Ejendommen inkluderer også et mindre annek, der fungerer perfekt som ekstra værelse eller gæstebolig. Derudover findes et stort værksted eller lade velegnet til opbevaring eller festlige sammenkomster. Haven er intet mindre end fantastisk og skal opleves, den nyopførte træterrasse strækker sig vinkelret fra gavlen langs siden af huset.

Beliggende i naturskønne omgivelser kun syv minutters kørsel fra Køge centrum giver denne ejendom nem adgang til både indkøbsmuligheder samt skoler og daginstitutioner i nærheden. Motorvejen mod København ligger ligeledes blot fem minutter væk, hvilket gør pendling let og bekvemt.

En bolig som skal ses og opleves.

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: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

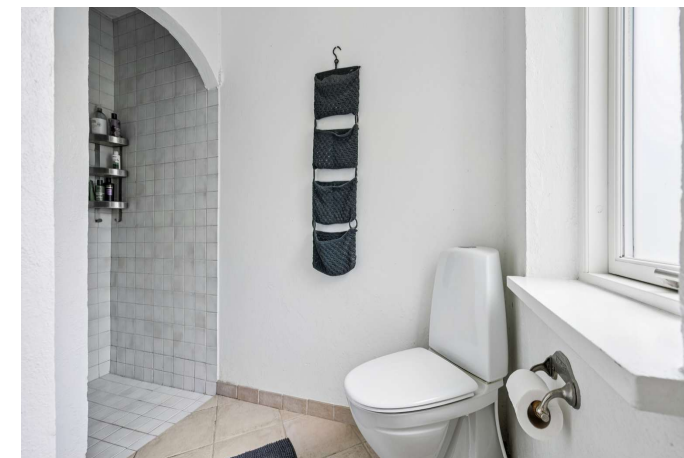
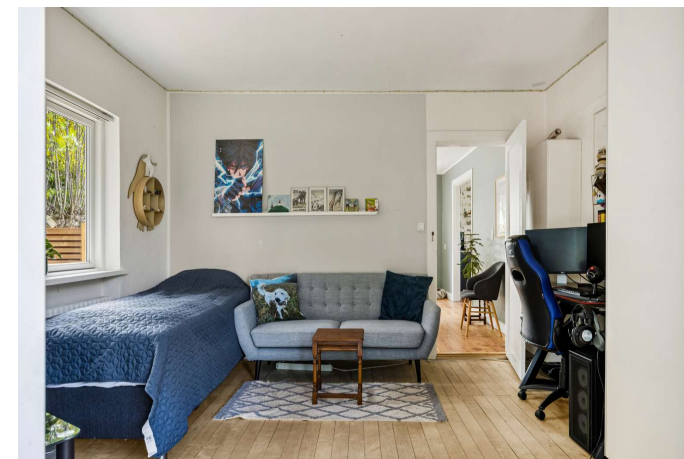
Dato: 01.05.2026



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

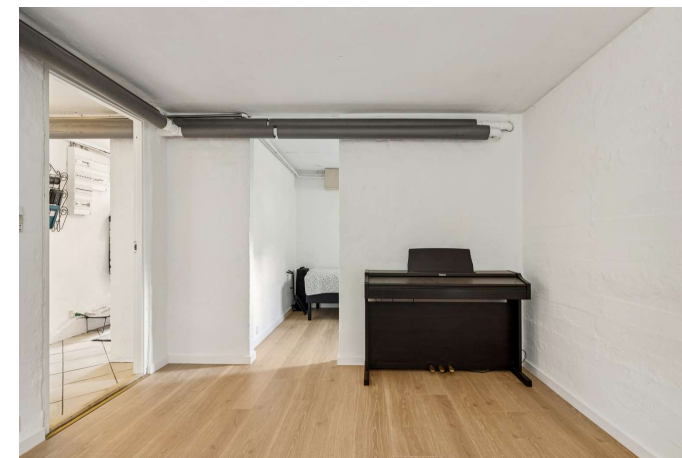
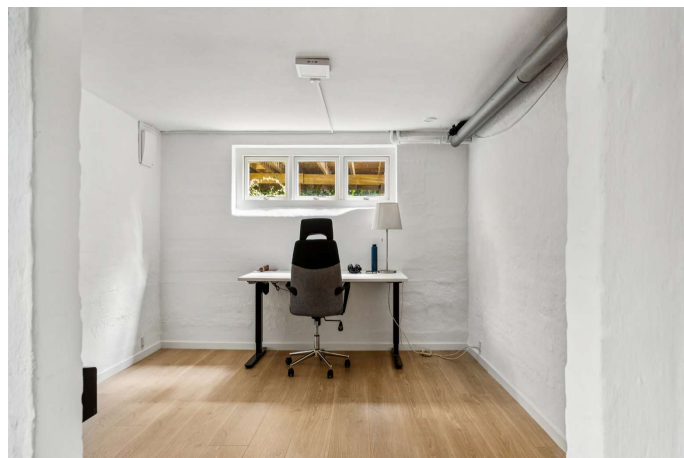
Dato: 01.05.2026



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

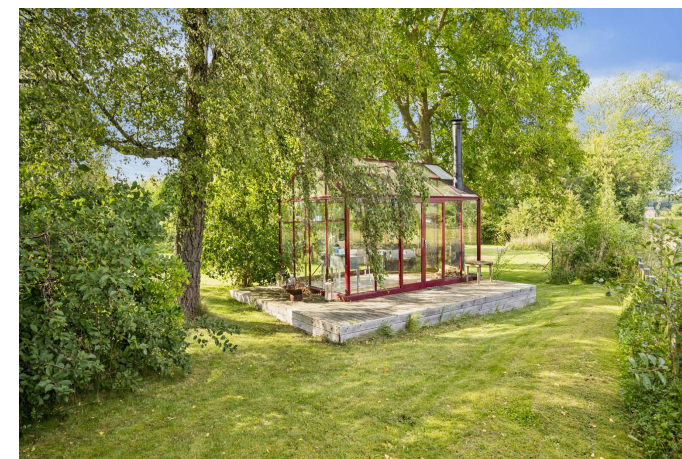
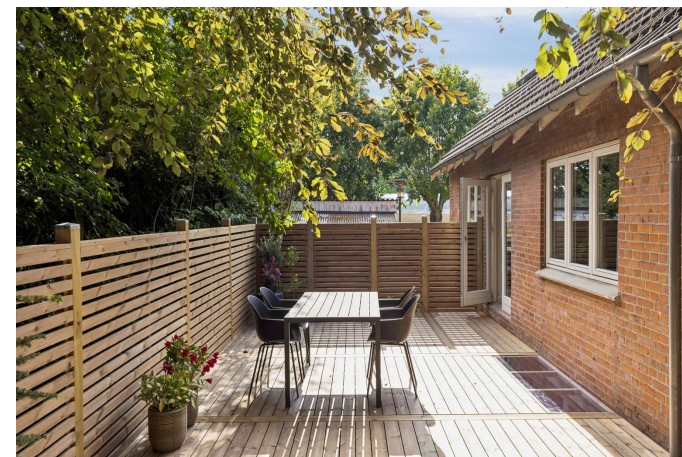
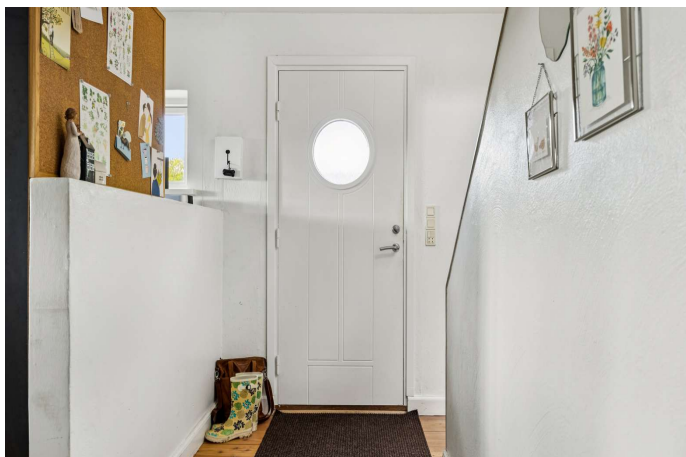
Dato: 01.05.2026



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

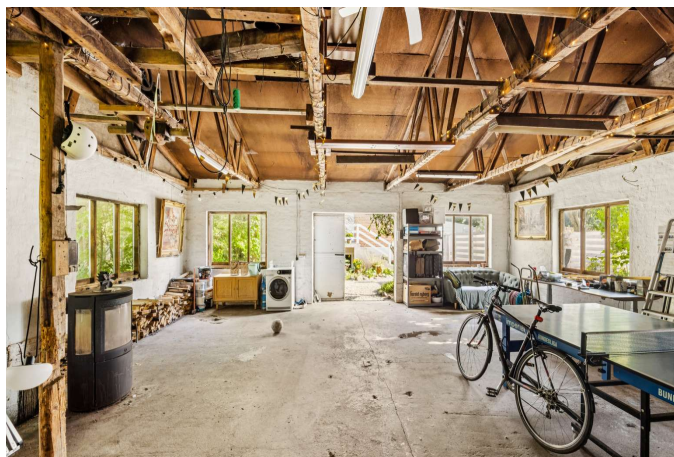
Dato: 01.05.2026



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
 Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

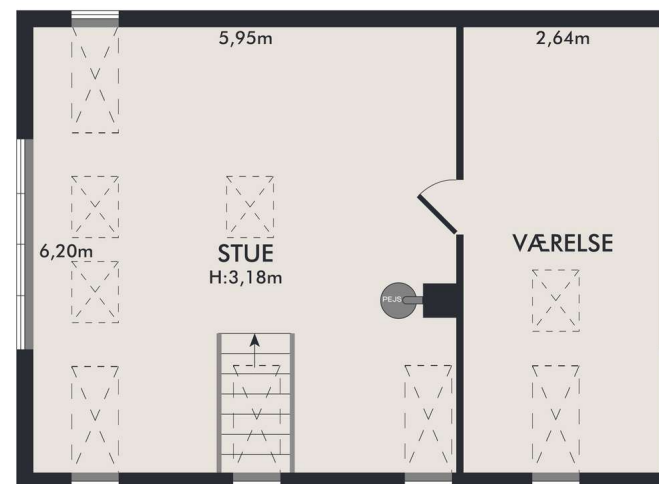
Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



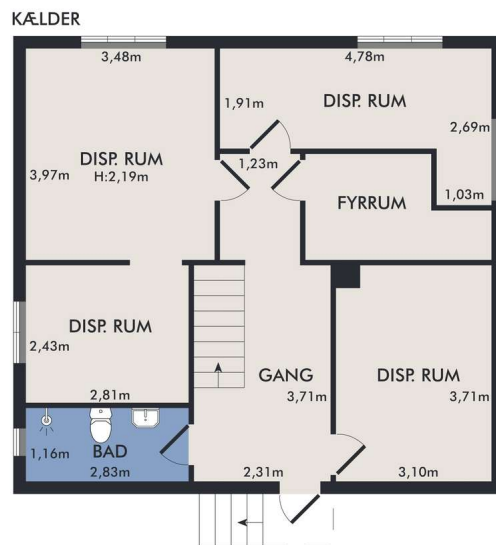
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 4.695.000

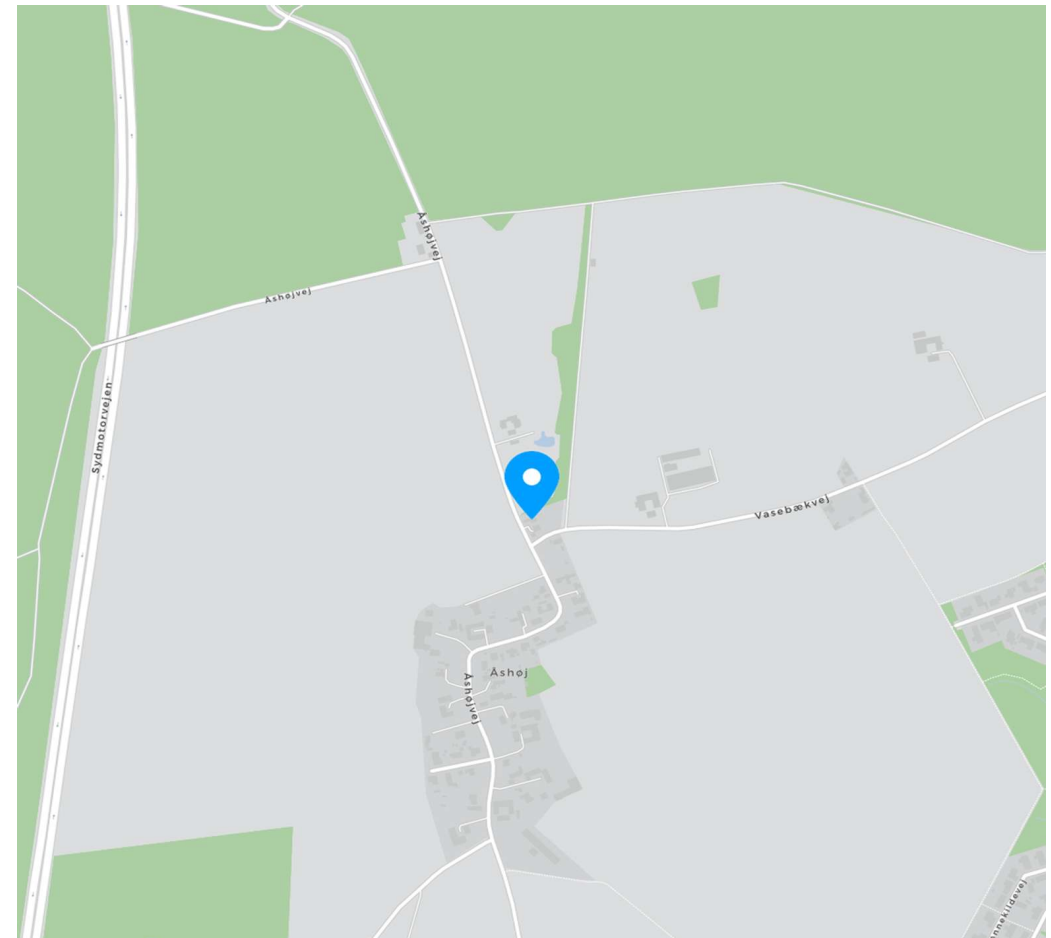
Sagsnr.: 150-1779
 Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8h Åshøje By, Herfølge
BFE-nr.: 2593435
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950/2001

Arealer**

Grundareal: 2.758 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 77 m²
Erhvervsareal: 123 m²
Garage: 38 m²
Udhus: 15 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.408.000
Grundværdi: 2.848.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.726.400
Grundlag for grundskyld: 2.278.400

** 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: 08.03.1990 - Dok om anbringelse af et anlæg mm
- Nr. 2: 17.07.2002 - Lokalplan 4-23
- Nr. 3: 19.10.2007 - Dekl. ang. kabler og evt. transformerstation u.p. for pantegæld

Planer

18. Lokalplan 4-23 - Åshøj landsby
18a. Kommuneplan 13BE22 - Åshøje

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gram), Ovn (Gram), Emhætte (Gram), Tørretumbler (AEG), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (LG), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026

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.: 9.906 Forbrug: 6 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2016

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

Vand: Privat 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.905	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	12.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	220	I alt	kr.	4.725.050
Renovation, anslået	kr.	4.997			
Skorstensfejning, anslået	kr.	2.400			
Husforsikning	kr.	10.555			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.152			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.523 md. / 306.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.504 md. / 246.046 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Åshøjvej 46, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.679

Dato: 01.05.2026

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. 2.856.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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.