

REAL



Alsvej 17, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.552	Grund m ²	1.018
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1507**

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: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



Drømmevilla på 170 etagemeter i børnevenligt kvarter med luksuriøse detaljer og fantastisk beliggenhed

Velkommen til denne skønne villa, der tilbyder hele 205 opvarmet etagemeter (bolig + udhus/anneks + garage), som er perfekt udnyttet til at opfylde alle dine boligdrømme. Opført i 1969 og gennemgribende renoveret og ombygget i 2021 (m. bl.a. gulvvarme), fremstår ejendommen som ny og indflytningsklar. Det imponerende køkken/alrum med højt til loftet og store vinduespartier, hvor det luksuriøse køkken af høj kvalitet står klar til at inspirere din indre kok. Fra køkkenet og alrummet kan du nyde udsigten over den velplejede have og det grønne bælte i baggrunden, samtidig med du har det fulde overblik over huset.

Villaen indeholder et masterbedroom med walk-in closet og eget badeværelse for ultimativ komfort. Derudover finder du et værelse/kontor med udgang til terrasse, og så er der oplagt mulighed for at etablere et ekstra værelse efter behov. Gæstebadeværelset sikrer bekvemmelighed for både familie og gæster, mens det rummelige bryggers er yderst praktisk og udstyret med moderne vaskefaciliteter.

Udover boligarealet findes der et særskilt udhus/anneks, der er opvarmet og med eget køkken og badeværelse, samt opvarmet garage.

Udenfor venter en sydvendt have på dig med en stor solrig terrasse, der er perfekt placeret direkte fra de store skydedørspartier – ideel til sommerens mange hyggestunder under åben himmel.

Beliggende i et børnevenligt og roligt villakvarter på en lukket vej får du her trygge rammer for hele familien. Med gå-afstand til skole, indkøbsmuligheder og grønne områder bliver hverdagen let at organisere. Samtidig når du hurtigt Køge Torv og station enten på cykel eller via bil/bus indenfor få minutter.

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: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



Værelse



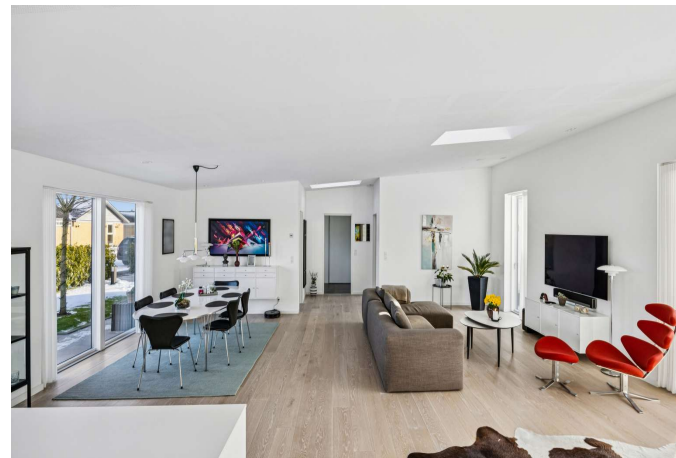
Værelse



Stue



Stue



Stue



Stue

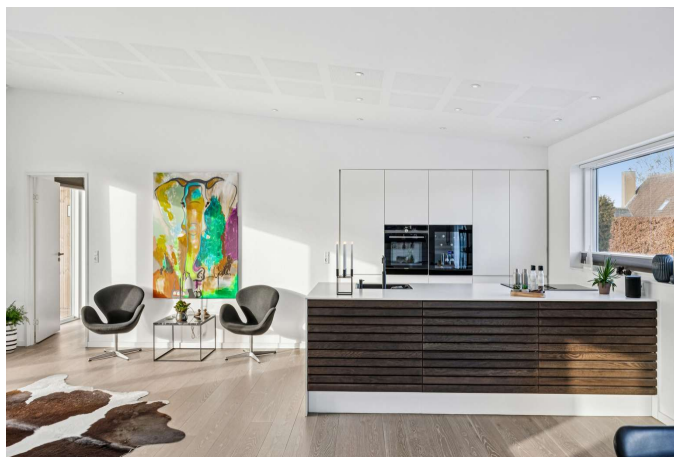
Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

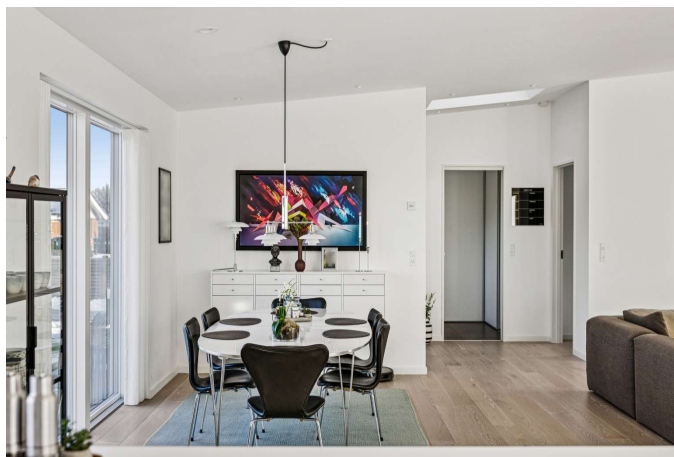
Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



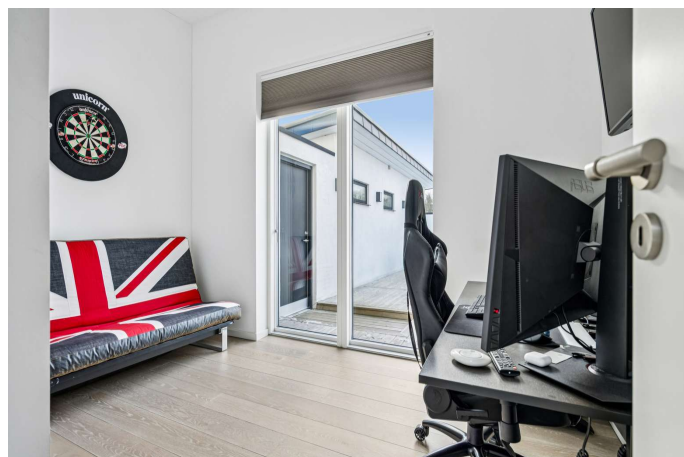
Spisestue



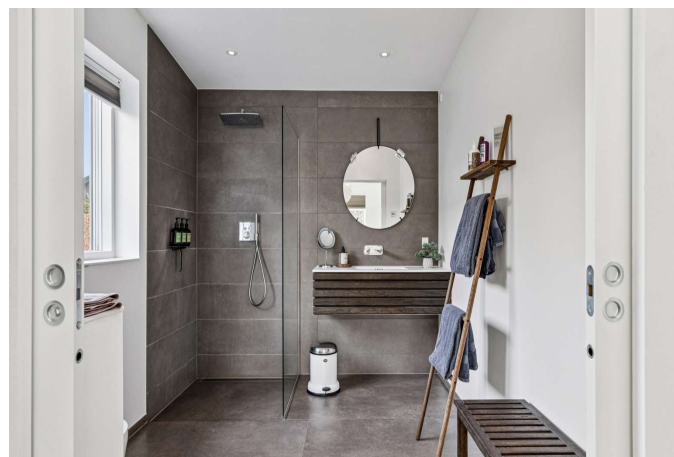
Spisestue



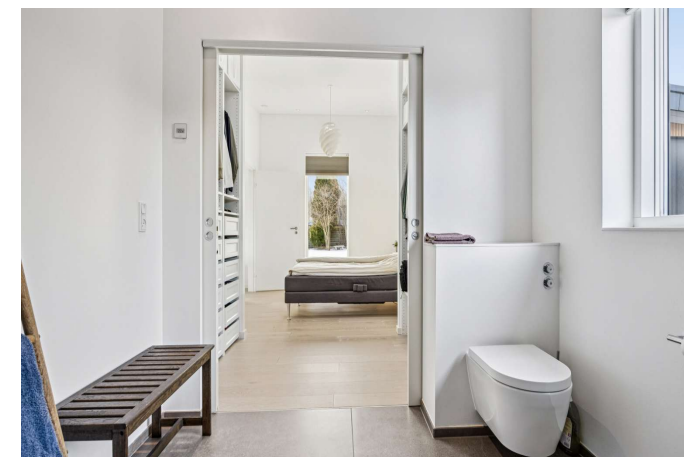
Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



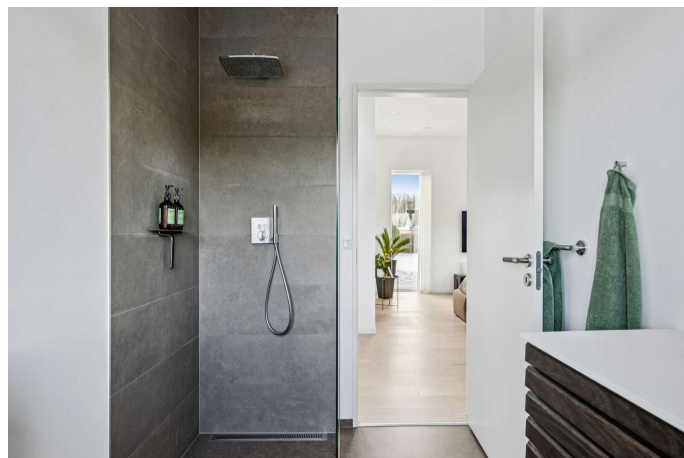
Badeværelse



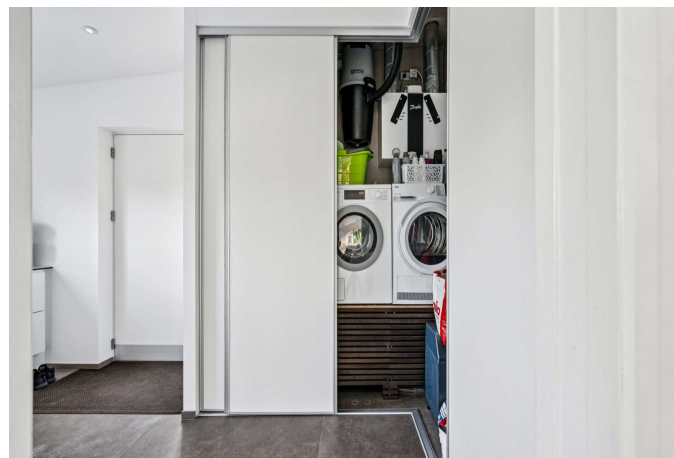
Værelse



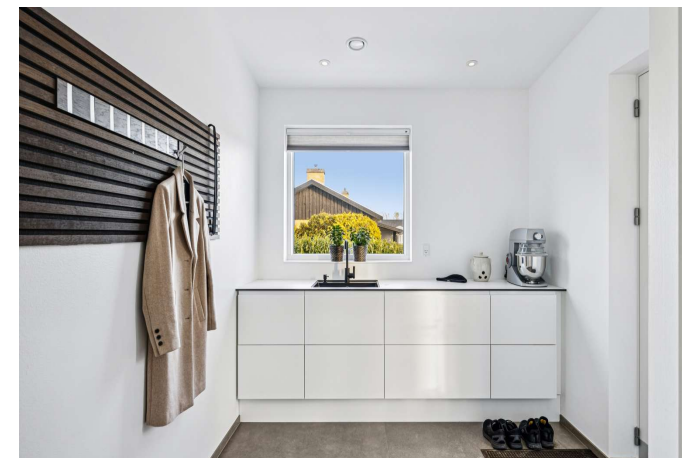
Badeværelse



Badeværelse



Gang

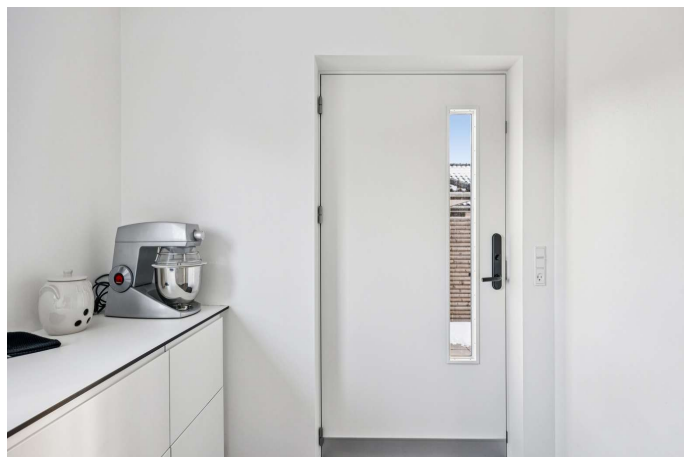


Gang

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13gq Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.: 2596525
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.464.000
Grundværdi: 2.315.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.771.200
Grundlag for grundskyld: 1.852.000

Arealer**

Grundareal: 1.018 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²
Udhus: 13 m²
Udhus: 35 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: 01.01.1585 - Dok om ejendomsret til faststående bjergarter mm
- Nr. 2: 06.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse m

Planer

18. Kommuneplan 4B18 - Jyllandsvejskvarteret

Tilbehør:

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

, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Køle/fryseskab (Neff), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Olietank

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 861 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser der brugt 1037 m³ naturgas sidste år.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.133	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	9.816	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring,	kr.	6.476	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	202	I alt	kr.	6.042.433

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 30.627

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.403 md. / 316.838 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: Alsvej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1507
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 28.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.990.017

Nr. 4: hovedstol kr. 517.000

Nr. 5: hovedstol kr. 263.000

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.

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.