

REAL



Azaleavænge 9, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.096	Grund m2	847
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0538**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i et af Køge N's mest eftertragtede områder. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet med charme og hygge, ideel for familien, der ønsker at bo i rolige omgivelser og byens faciliteter. Ejendommen er opført i 1970 og har et boligareal på 128 kvadratmeter, som er udnyttet optimalt for at skabe rum til alle familiens behov.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en stor entré med rigelig plads til både sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i køkken-alrummet, hvor nuværende ejer har foretaget en renovering ved at udvide rummet med en lys spise-stue. De store vinduespartier lukker masser af naturligt lys ind og giver samtidig en smuk udsigt over den velplejede have.

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: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025

Den tilstødende stue fungerer som husets hjerte – et sted hvor familien kan samles om aftenen eller nyde rolige stunder foran fjernsynet. Fra stuen er der direkte adgang til den rummelige udestue, som næsten føles som en forlængelse af haven. Her kan man nyde de lune sommerdage eller drikke morgenkaffen mens duggen stadig ligger på græsset.

Fordelingsgangen fører dig videre til husets tre soveværelser – alle i fornuftige størrelser og med mulighed for personlig indretning efter familiens behov. Badeværelset fremstår pænt og velholdt, hvilket vidner om ejernes omhyggelige vedligeholdelse gennem årene.

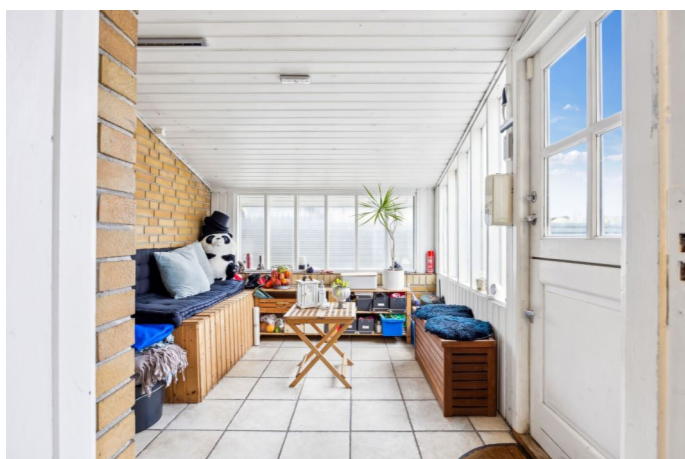
Haven er uden tvivl et kapitel for sig selv; vestvendt så solen kan nydes fra middagstid til solnedgang. Den grønne plæne inviterer til leg og aktiviteter for børnene, mens blomsterbedene skaber farverige omgivelser året rundt.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – huset ligger på en rolig lukket vej lige ud til områdets omfattende stisystemer. En kort gåtur bringer dig hurtigt hen til Kirstinedalsskolen samt Køge N stationen, hvilket gør dagligdagen nemmere for børnefamilien. Indkøbsmulighederne er også lige indenfor rækkevidde sammen med gode naboskab.

Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

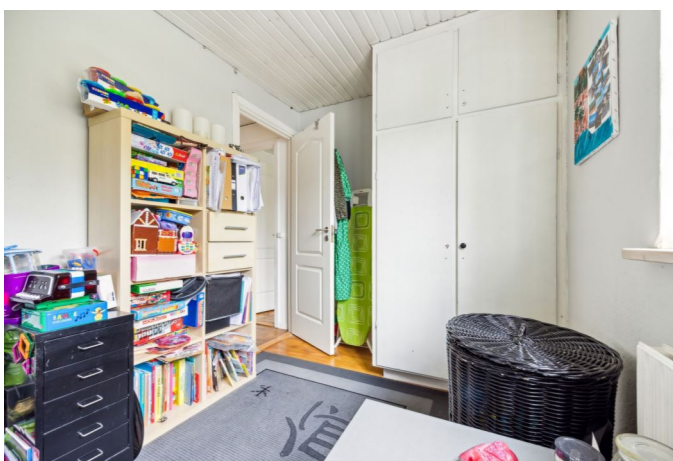
Dato: 13.10.2025



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

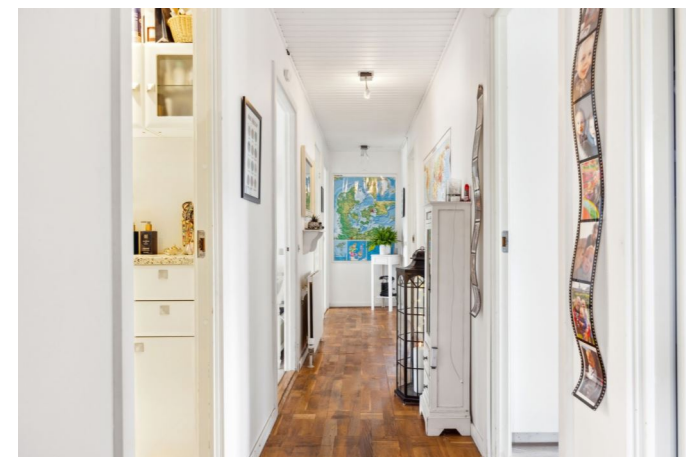
Dato: 13.10.2025



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025



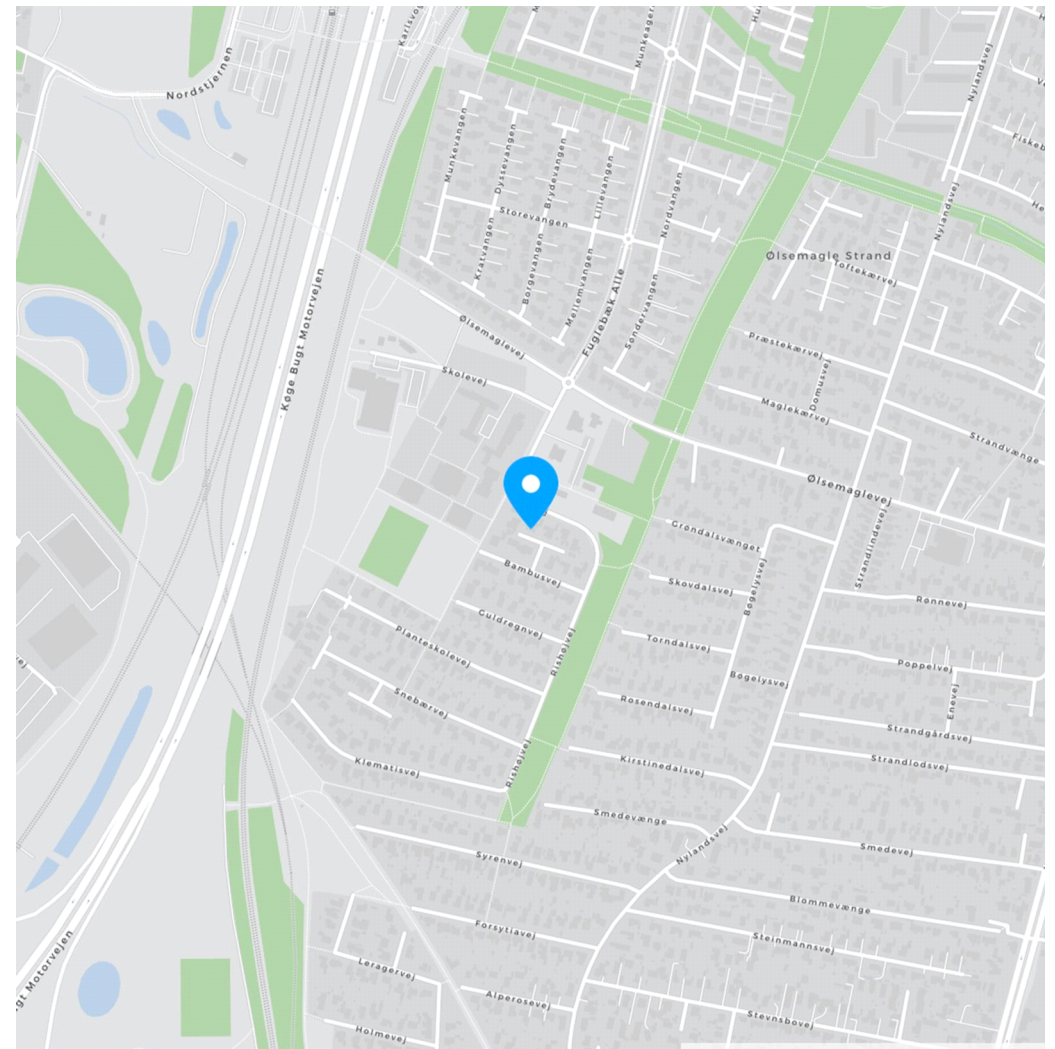
Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025



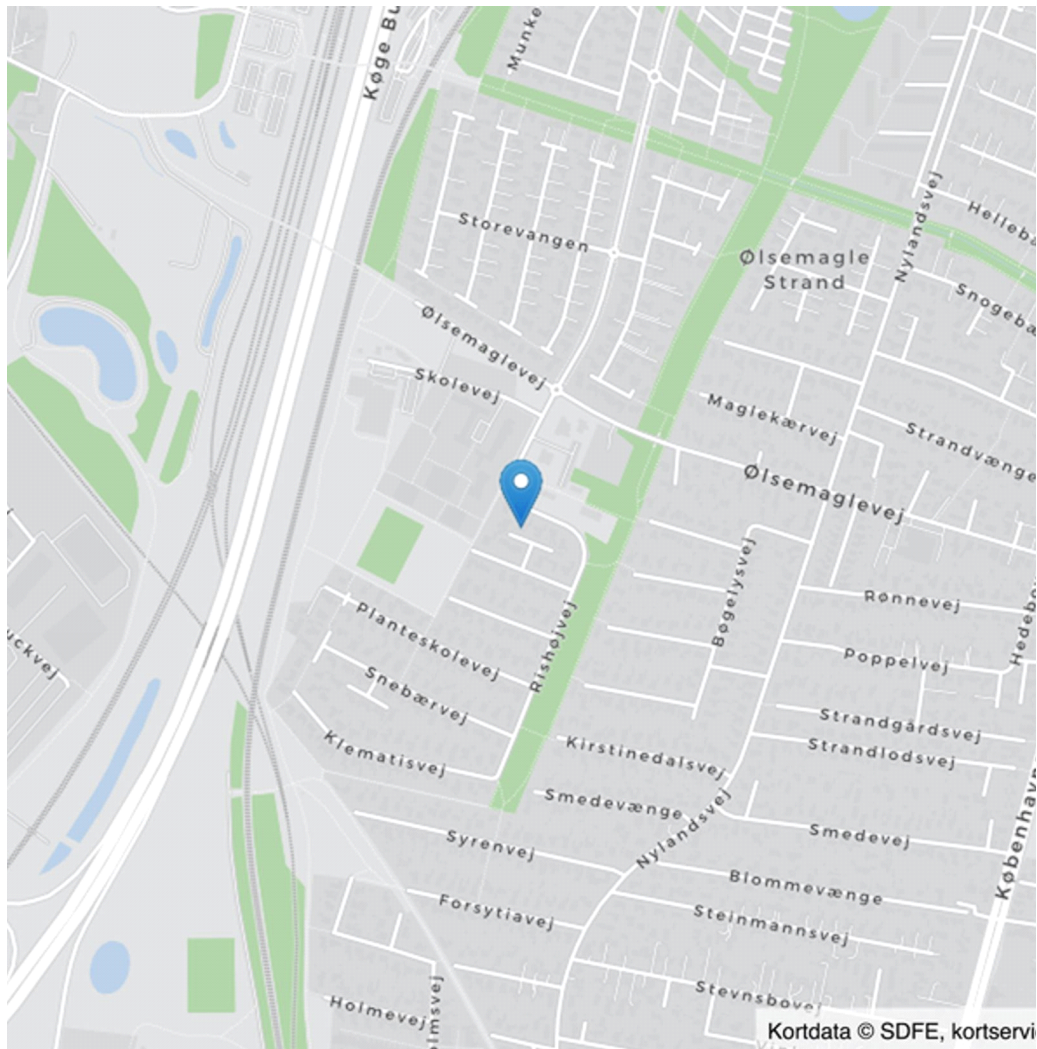
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025





Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14 gt Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219348
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.062.000 kr.
Grundværdi:	2.335.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.449.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.868.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	847 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m ²
Carport:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 10.01.1969 - Byplanvedtægt nr. 4
Nr. 2 lyst d. 27.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Byplansvedtægt nr. 4.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 1.399,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en brændeovn 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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



Adresse: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.493	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	9.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	8.388	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.427.847
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.	184			
Ejerudgift i alt 1 år		37.153			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.002 md./ 216.026 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.603 md./ 175.235 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 3 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: 10.10.2025
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: Azaleavænge 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-0538
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 13.10.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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.