

REAL



Alsvej 14, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	5.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.762	Grund m2	945
Byggeår/ombygget	1968/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1232**

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: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne rummelige og charmerende villa beliggende i det eftertragtede Hastrup. Denne bolig er en sand perle for den moderne familie, der søger plads, komfort og en fantastisk beliggenhed. Med et boligareal på hele 200 kvadratmeter, byder denne villa fra 1968 på fem store soveværelser, der giver rig mulighed for både privatliv og fællesskab. Perfekt til den store familie.

Husets hjerte er uden tvivl det lyse køkken-alrum/stueområde, hvor familien kan samles omkring det store spisebord til hyggelige middage eller afslappende stunder. Det nyere køkken er designet med funktionalitet og stil for øje, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn overdækket terrasse – perfekt til at nyde de lange sommeraftener.

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: Niels-Kristian Paulsen



Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025

Villaen har også to badeværelser samt et gæstetoilet, hvilket sikrer minimal ventetid om morgenen. Derudover findes et praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt flere store opholdsrum, der kan indrettes som ekstra stue, legerum eller hjemmekontor alt efter familiens behov.

Udendørs venter en dejlig have på hele 945 kvadratmeter med sol hele dagen – ideel til leg og afslapning. Ejendommen inkluderer desuden en overdækket carport med plads til to biler samt en garage anvendt som skur.

Beliggenheden i Hastrup kombinerer nærhed til naturen med kort afstand til Køge Centrum fyldt med butikker, restauranter og underholdningstilbud. Herfra er offentlig transport let tilgængelig, så København nås på blot omkring 30 minutter.

Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



Køkken



Køkken



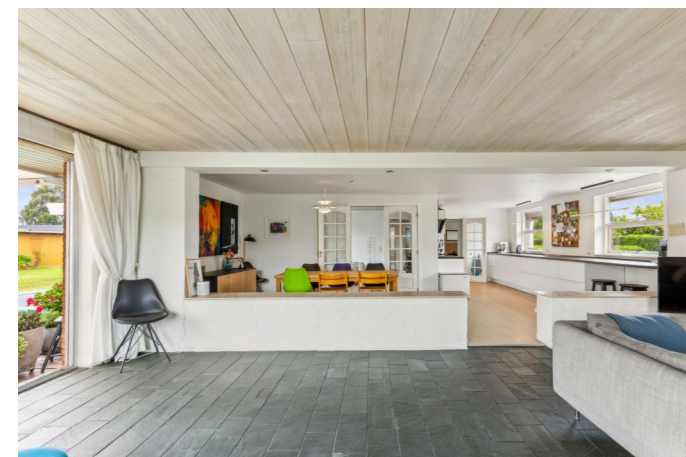
Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

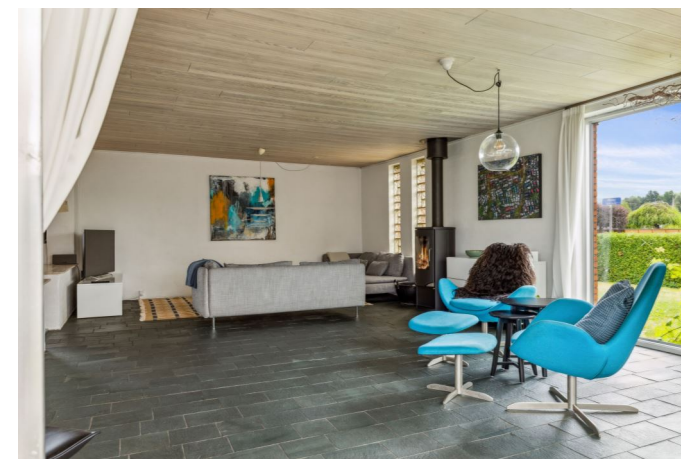
Dato: 08.10.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



Gang



Stue



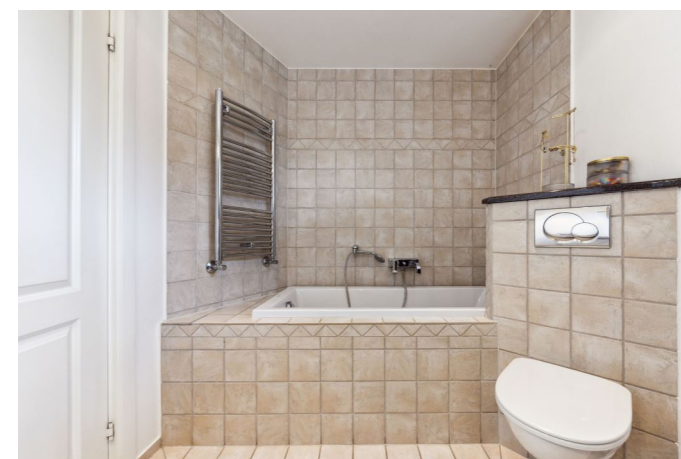
Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



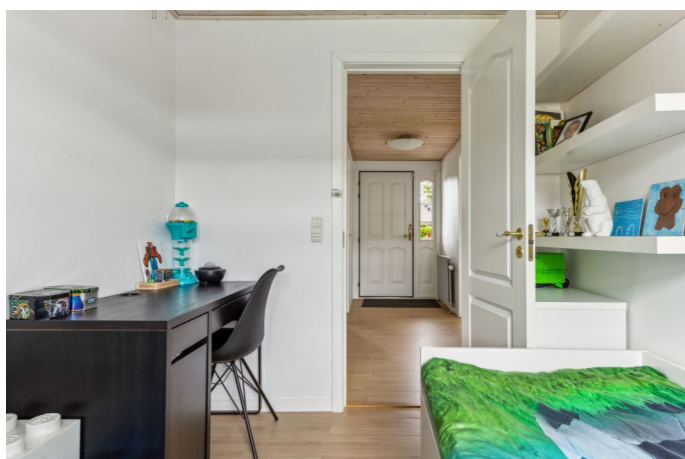
Badeværelse



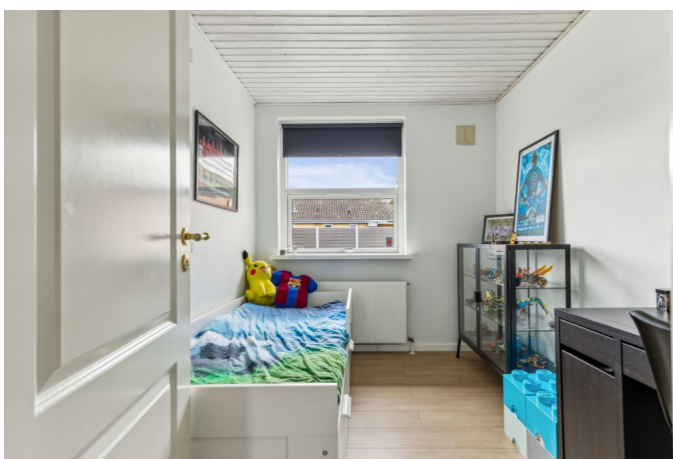
Værelse



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

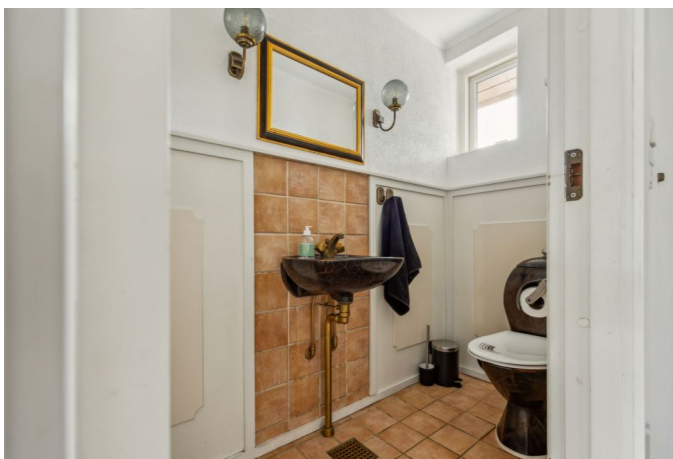
Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



Værelse



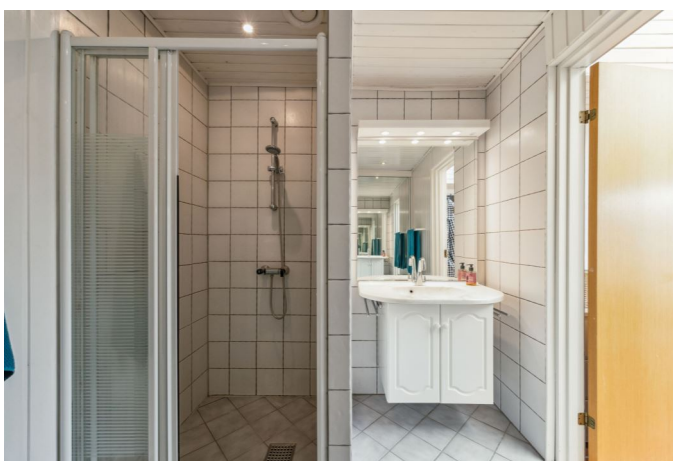
Gang



Gang



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



Gang



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025



Ejendommen



Adresse: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13 gy Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.: 2596532
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1968/1983

Arealer*

Grundareal: 945 m²
Boligareal i alt: 200 m²

Øvrige arealer:
Garage: 60 m²
Overdækket areal: 46 m²

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

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

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.246.000 kr.
Grundværdi: 2.202.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.396.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.761.600 kr.

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 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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.: 11.900 Forbrug: 10.253,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.324	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	9.336	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	12.612	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	5.442.529
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.	215			
Ejerudgift i alt 1 år		45.144			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.545 md./ 342.543 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.157 md./ 277.878 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: 07.10.2025
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: Alsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 150-1232
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 08.10.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	2.131.000	2.131.000	2.150.598	DKK	4	95.835	27,00	4,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - AEG
Kogeplade - Leonard
Emhætte - Elica
Mikroovn - Samsung
Køleskab - Beka
Opvaskemaskine - Blomberg
Vaskemaskine - Hoover
Tørretumbler - Scan Domestic

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.