

REAL



Alsvej 21, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	5.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.448	Grund m2	1.170
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0256**

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 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1970, der strækker sig over et boligareal på 158 kvadratmeter samt en yderst anvendelig kælder på hele 133 kvadratmeter. Beliggende i det eftertragtede område Hastrup i Køge, byder denne ejendom på en unik kombination af rolig idyl og praktisk nærhed til hverdagens fornødenheder. Villaen ligger for enden af en lukket vej med udsigt over åbne marker, hvilket skaber en følelse af landlig fred midt i byen.

Indenfor mødes du af en familievenlig planløsning med flotte originale detaljer såsom fletparketgulve og smukke trælofter. Det pæne køkken er udstyret med spiseplads og rigelig skabsplads, mens den store vinkelstue inviterer til hyggelige stunder foran pejsen eller udgang til den solrige terrasse. Her kan du nyde sommerdage under overdækket med udsigt til de omkringliggende marker.

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 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025

Villaen rummer to gode børneværelser samt en forældreafdeling med eget badeværelse inklusive karbad og god skabsplads. Derudover findes et ekstra badeværelse samt et gæstetoilet, som sikrer komfort for hele familien. Kælderen er særligt bemærkelsesværdig; her er højt til loftet og gulvvarme flere steder, hvilket gør den yderst brugbar.

Kælderen byder også på en stor gildesal perfekt til festlige sammenkomster eller som legerum for børnene. Med egen indgang kan kælderen nemt benyttes som teenageafdeling eller erhvervsområde. Derudover findes bryggers samt to andre disponible rum og et nyere toilet.

Udendørs venter en enormt flot have med velplejet beplantning og græsplæne – ideel til leg og afslapning. Den nyere belægning rundt om huset fører hen til den store garage, der tilbyder rigelig opbevaringsplads.

Ejendommen har gennemgået løbende renoveringer men har bevaret sine originale detaljer, hvilket giver huset karakter og charme. Med sin fantastiske beliggenhed tæt på skoler, indkøbsmuligheder samt kort cykelafstand til Køge centrum kombinerer denne villa det bedste fra begge verdener: naturskøn ro og urban bekvemmelighed.

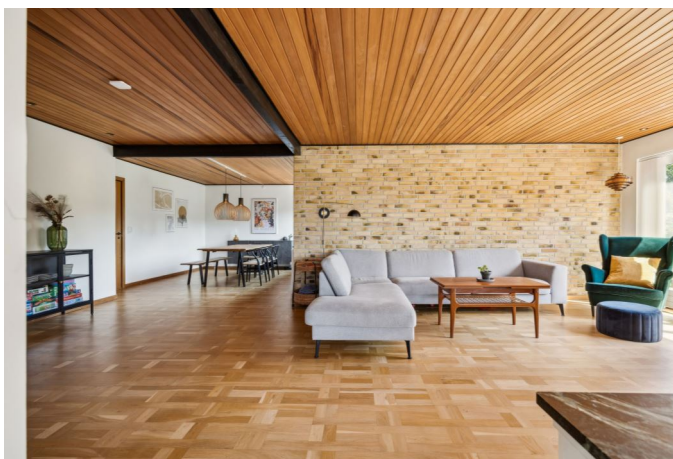
Adresse: Alsvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Stue



Adresse: Alsvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13 go Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.:	2596523
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal udgør:	1.170 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	158 m ²
- heraf Overdækket areal	25 m ²
Kælderareal:	133 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Garage	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.132.000 kr.
Grundværdi:	2.338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.305.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.870.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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. 20.08.1986 - Lokalplan nr. 4-09

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

Grundejerforening: Nej

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 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.100 Forbrug: 2.939,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 rødt 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 kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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.



Adresse: Alsvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.859	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	9.913	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	8.773	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	5.044			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	5.741.481
Rottebekæmpelse	kr.	175	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		41.377			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.252 md./ 375.020 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.051 md./ 300.613 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: 15.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Alsvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-0256
Ejerudgift/md.: kr. 3.448

Dato: 16.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 oplyste

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/3,5% Obligationslån	Obligationslån	2.366.513	2.366.513	2.307.129	DKK	3,5	152.434	26,50	4,30			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Mikroovn - Siemens
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Whirlpool
Quooker
Blødgøringsanlæg - Aqua Danmark

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.