



REAL

Brudelysvej 69, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	77
Kontant	3.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.340	Grund m ²	200
Byggeår	2001	Energimærke	+ B

Sagsnr. **150-1310**

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: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026



Enestående rækkehus med fantastisk have

Velkommen til denne enestående rækkehus beliggende i det eftertragtede område Hastrup i Køge. Med et boligareal på yderst velfordelte 77 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af moderne komfort og naturskønne omgivelser. Rækkehuset er oprindeligt bygget i 2001, men har gennemgået en totalrenovering i nyere tid med fokus på kvalitet og detaljeorienteret håndværk.

Ejendommen byder på en åben beliggenhed med udsigt til smukke marker og skovområder, hvilket giver en følelse af ro og frihed. Indretningen er yderst funktionel med et flot indgangsparti, der har god plads til sko og overtøj. Herfra træder man ind i et stort køkken-alrum, hvor de nyere gulve og det flotte køkken imponerer med rigelig skabspads. Alrummet åbner op til en ekstraordinær terrasse udstyret med markise, hvor du kan nyde den fantastiske udsigt over naturen.

##

Villaen rummer to gode soveværelser samt et nyere badeværelse. Hele huset er udstyret med gulvvarme for optimal komfort året rundt, og elinstallationerne er blevet opdateret for at sikre moderne standarder. Ejendommen fremstår derfor i særdeles god stand og er fuldstændig indflytningsklar.

Udemiljøet omkring villaen er intet mindre end imponerende; her finder du parklinjede områder med flot belægning og beplantning samt egen parkeringsplads med mulighed for installation af el-lader. Dette gør det nemt at leve bæredygtigt uden at gå på kompromis med bekvemmeligheden.

Beliggenheden kan ikke være bedre – højt placeret i Hastrup giver den nem adgang til både naturstier og kort afstand til Køge centrum, hvor shoppingmulighederne bugner. Stisystemerne gør det let at komme rundt enten til fods eller på cykel, hvilket understreger den ideelle placering for både naturskere og dem der ønsker byens bekvemmeligheder indenfor rækkevidde.

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: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

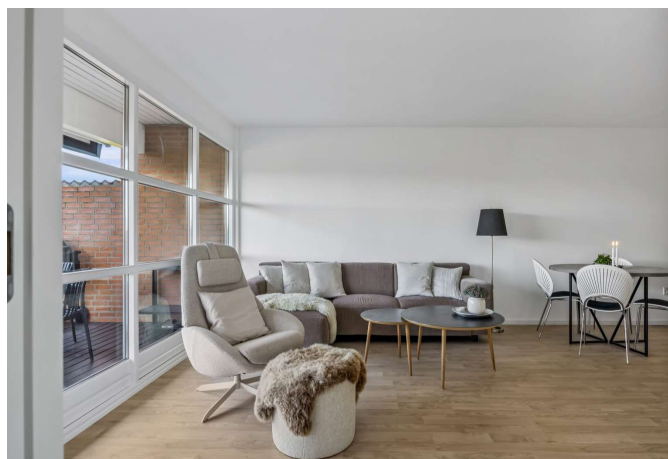
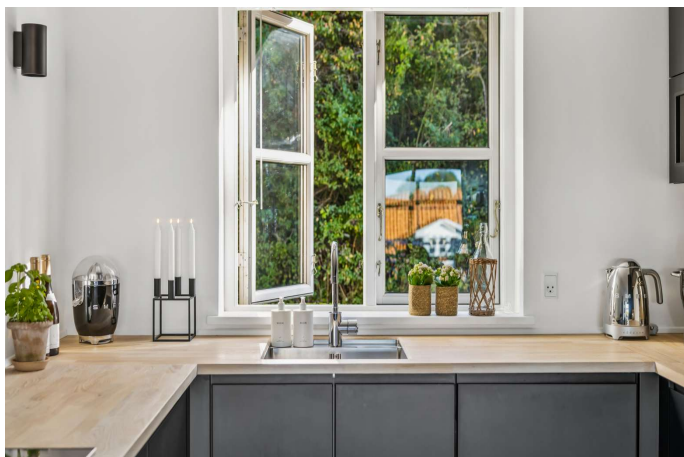
Dato: 11.02.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

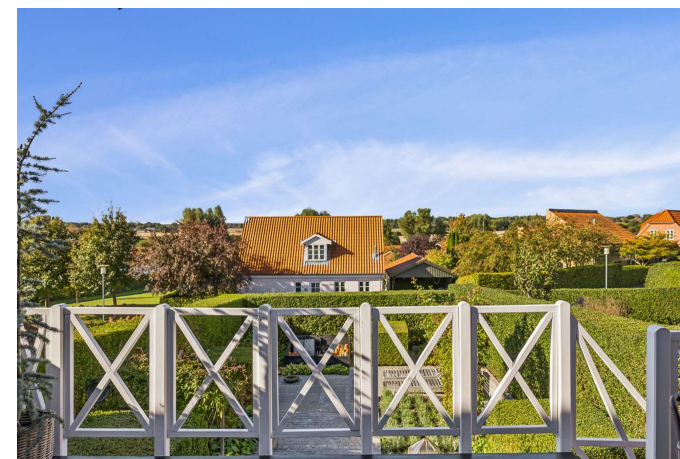
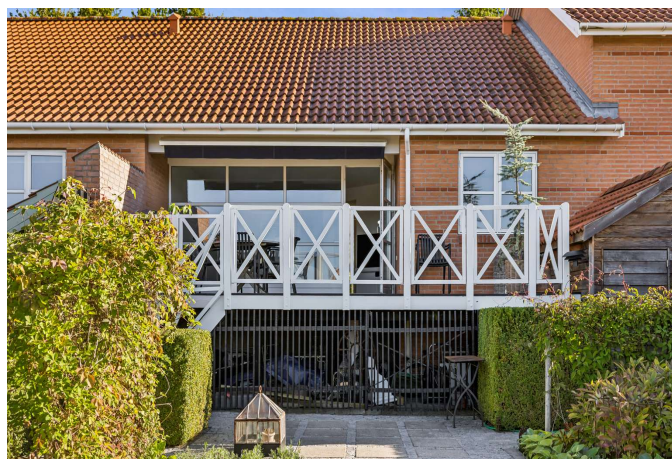
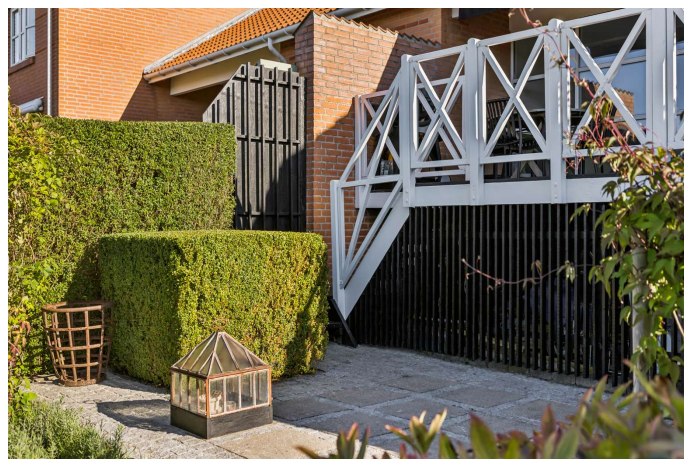
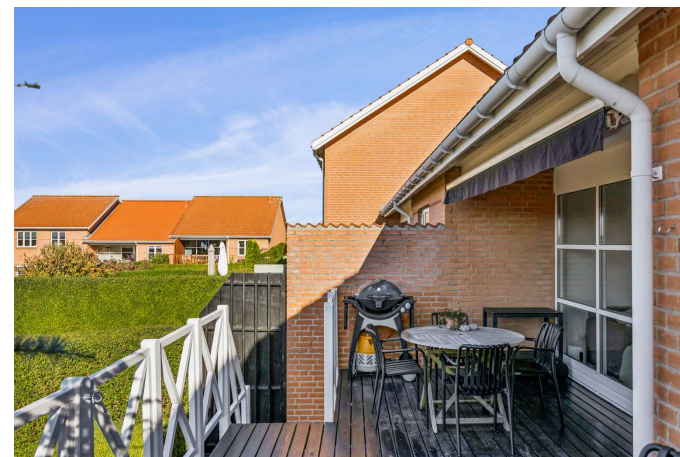
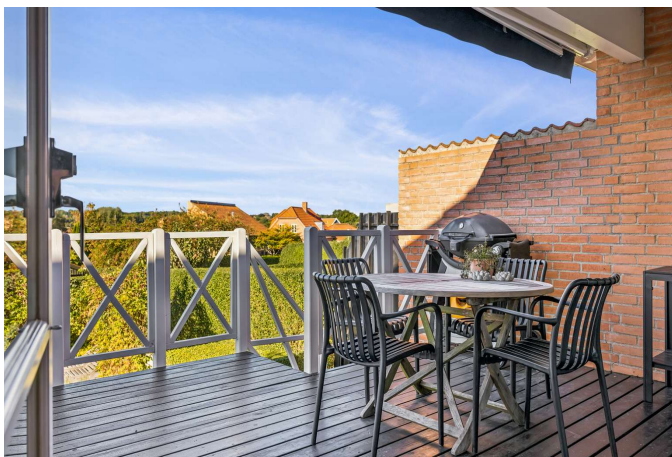
Dato: 11.02.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

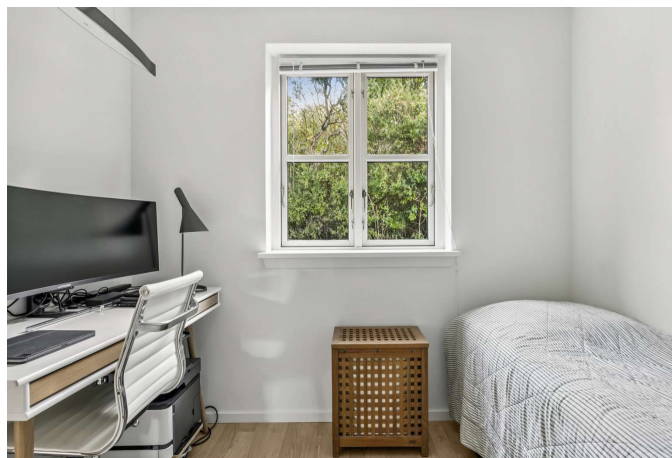
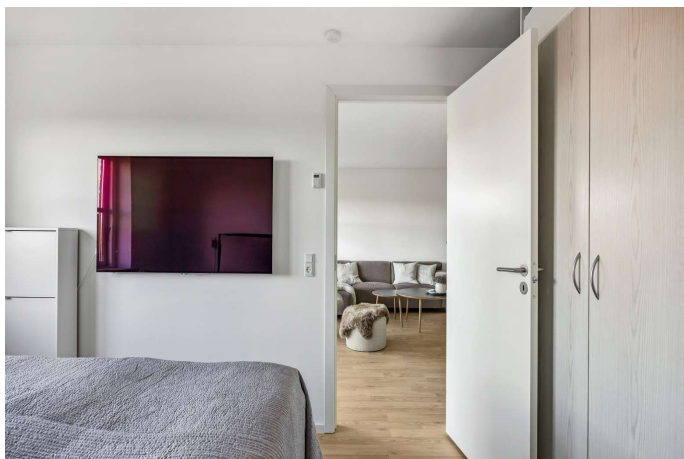
Dato: 11.02.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026

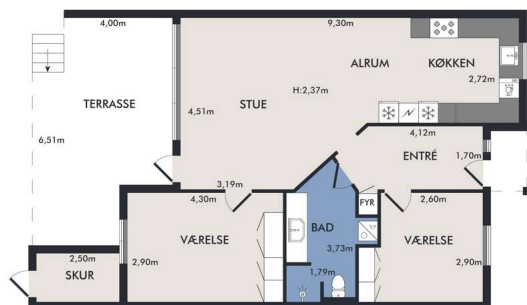




Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13co Åshøje By, Herfølge
BFE-nr.:	8485698
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.470.000
Grundværdi:	1.551.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.976.000
Grundlag for grundskyld:	1.240.800

Arealer*

Grundareal:	200 m ²
Boligareal i alt:	77 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 11.02.2026 -
- Nr. : 11.02.2026 -
- Nr. : 11.02.2026 -
- Nr. 1: 18.08.1998 - Lokalplan nr 4-18
- Nr. 2: 10.09.1999 - Vedtægter for Grundejerforeningen Sandholmsgård.
Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 3: 20.06.2000 - Dekl. ang. fælles private kloakledninger m.v. Anm. h.

Planer

18. Lokalplan nr. 4-18.pdf
21. Kommuneplan.pdf
Kommuneplan 4B10 - Søsvinget Nord
Lokalplan 4-18 - Boliger ved Sandholmsgård

Tilbehør:

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

Ovn mærke AEG, Kogeplade mærke Miele, Emhætte mærke Eico, Tørretumbler mærke AEG, Fryser mærke AEG, Opvaskemaskine mærke Whirlpool, Vaskemaskine mærke AEG, Køleskab, Komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen se policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug: 566 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse, ansl.
Husforsikring

kr. 10.078
kr. 6.576
kr. 4.998
kr. 2.400
kr. 150
kr. 3.879

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
I alt

kr. 3.695.000
kr. 24.050
kr. 1.825
kr. 3.720.875

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. 28.081

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.619 md. / 235.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.925 md. / 191.102 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyst.

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Sandholmgård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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

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 vækstet 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.