

**REAL**



## Alperosevej 20, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>185</b>
Kontant	<b>6.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.973</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.290</b>
Byggeår/ombygget	<b>1963/2022</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1673**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



### Vinkelvilla gennemrenoveret i 2022

Velkommen til denne enestående vinkelvilla, der strækker sig over hele 185 kvadratmeter i ét plan. Denne ejendom er gennemrenoveret og tilbygget i 2022, hvilket betyder, at du kan flytte direkte ind uden at skulle bekymre dig om noget som helst. Huset byder på gulvvarme overalt, nye døre og vinduer samt et splinternyt tag. To moderne badeværelser står klar til at imødekomme familiens behov med stil og funktionalitet.

Det åbne køkken-almrum er indrettet i en elegant nordisk stil, hvor jord farver og kvalitetsmaterialer skaber en varm atmosfære. Herfra træder du ud i den hyggelige stue med direkte adgang til en stor sydvendt terrasse – det perfekte sted for sommerens grillfester eller afslappende eftermiddage under solen.

Villaen rummer også en stor børneafdeling med 3 gode værelser samt eget brusebadeværelse, så børnene har deres helt egen private oase. Forældrene vil elske den imponerende afdeling med et stort walk-in closet, eget badeværelse og et rummeligt soveværelse – alt sammen designet for maksimal komfort.

Ejendommen ligger på en generøs grund på 1290 kvadratmeter for enden af en lukket villavej. Her er masser af plads til både leg og afslapning for hele familien. Beliggenheden i det eftertragtede Køge Nord giver nem adgang til skole via sikre stisystemer samt nærhed til Ølby Centret og togforbindelser – ideelt for pendlere.

Denne villa fremstår ny og lækker overalt; her får du virkelig muligheden for at skabe dit drømmehjem fra dag ét.

### 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: Michael Ohm

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

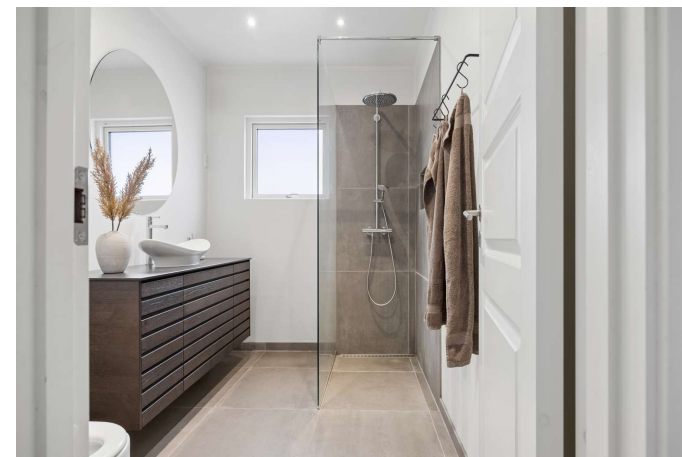
Dato: 24.05.2026



Stue



Køkken



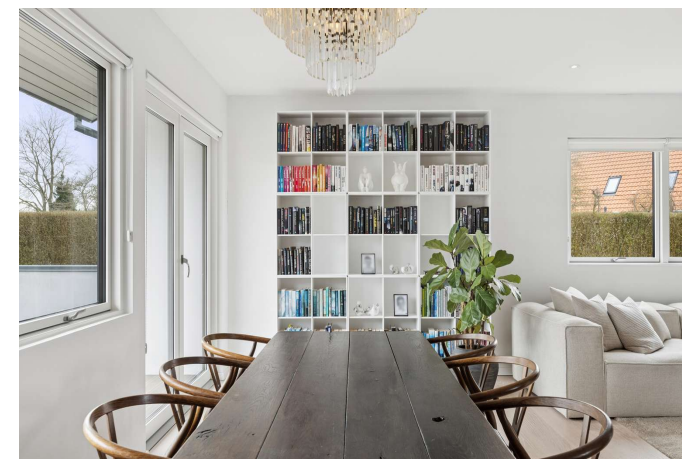
Badeværelse



Badeværelse



Stue



Spisestue

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



Spisestue



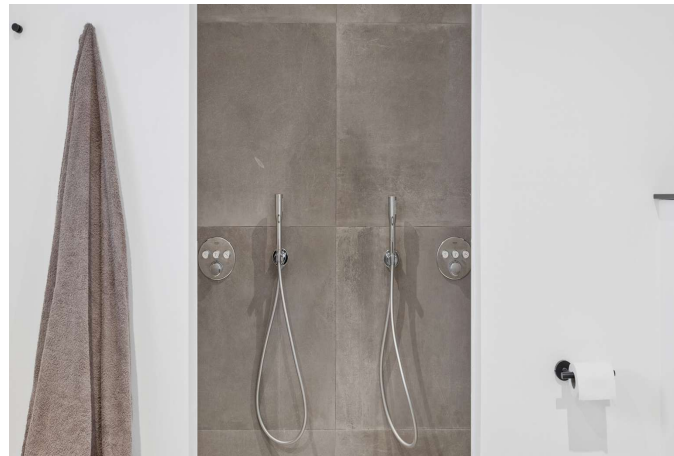
Køkken



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Spisestue

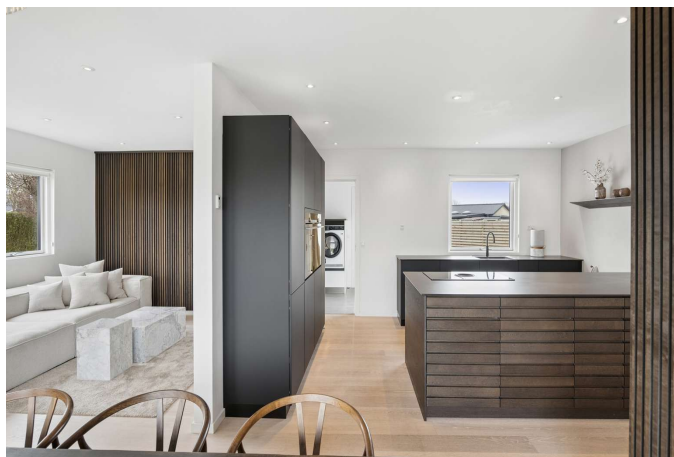
Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



Køkken



Spisestue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



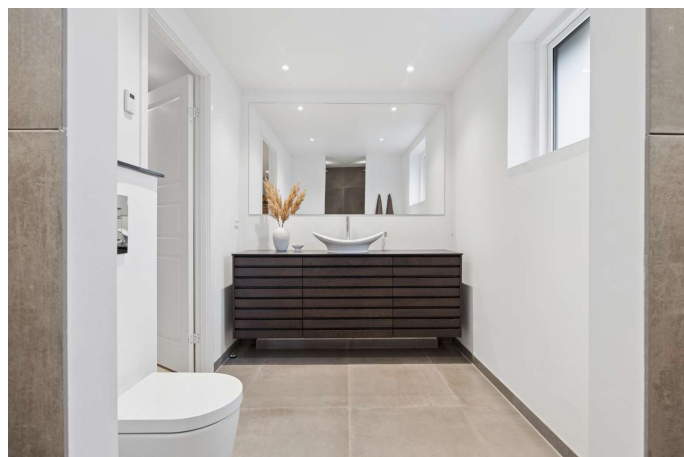
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



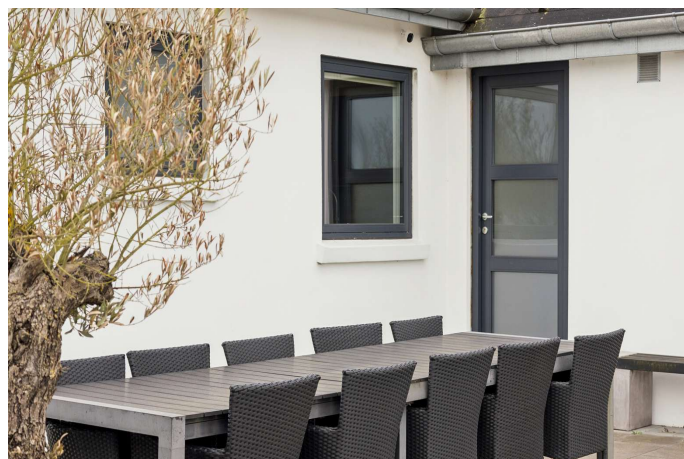
Bryggers



Udsigt



Område



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



Ejendommen



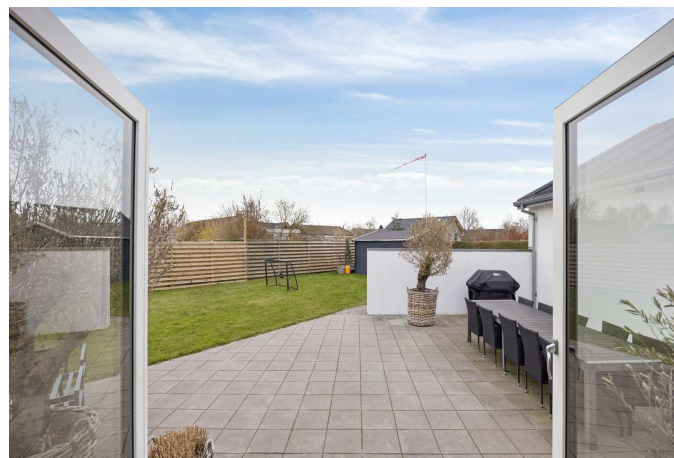
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Stue



Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 3bs Ølby By, Højelse  
BFE-nr.: 2215391  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1963/2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.256.000  
Grundværdi: 3.112.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.604.800  
Grundlag for grundskyld: 2.489.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.290 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.08.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 2.188 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: ingen

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.284	Kontantpris	kr.	6.395.000
Grundskyld	kr.	13.195	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Husforsikning, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	6.444.750
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.676		

#### 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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.050 md. / 420.599 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.160 md. / 337.926 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: Alperosevej 20, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 150-1673  
Ejerudgift/md.: kr. 2.973

Dato: 24.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.728.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 501.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

**Olietank**

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

**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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen angivne

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.