



REAL

Brudelysvej 69, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	77
Kontantpris	3.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.284	Grund m2	200
Byggear	2001	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1310**

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: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

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 skabsplads. Alrummet åbner op til en ekstraordinær terrasse udstyret med markise, hvor du kan nyde den fantastiske udsigt over naturen.

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. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026

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 parklingende 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 naturelskere og dem der ønsker byens bekvemmeligheder indenfor rækkevidde.

Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

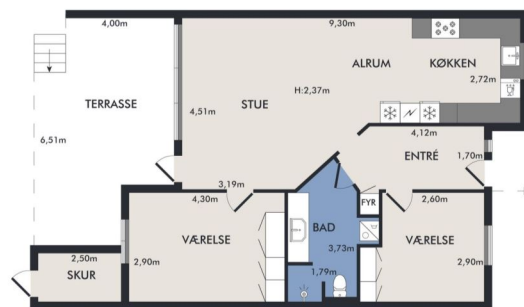
Dato: 06.01.2026



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

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:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 18.08.1998 - Lokalplan nr 4-18
Nr. 2 lyst d. 10.09.1999 - Vedtægter for Grundejerforeningen Sandholmgård. Tillige lyst
pantstiftende
Nr. 3 lyst d. 20.06.2000 - Dekl. ang. fælles private kloakledninger m.v.

Planer

Lokalplan nr. 4-18
Køge Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.435.000 kr.
Grundværdi:	1.423.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.948.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.138.400 kr.

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 Whirpool, Vaskemaskine mærke AEG, Køleskab, Komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug: 566,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.935	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.845.000
Grundskyld	kr.	6.034	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.624
Husforsikring	kr.	3.879	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.876.574
Grundejerforening	kr.	2.400	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.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		27.404			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.605 md./ 247.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.749 md./ 200.982 år v/24,90%
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: 06.01.2026
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: 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: Brudelysvej 69, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1310
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 06.01.2026

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.

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sandholmgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: 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.