

REAL



## Vandstjernevej 27, 4600 Køge

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>150</b> |
| Kontant    | <b>6.695.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.306</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>920</b> |
| Byggeår    | <b>2003</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **150-1640**

**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: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



### **Drømmevilla i Hastrup: Perfekt for børnefamilier og med fantastisk udsigt!**

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i den eftertragtede "nye" del af Hastrup. Med et boligareal på 150 kvadratmeter, bygget i 2003, tilbyder denne ejendom alt hvad en moderne familie kan ønske sig. Her finder du en perfekt balance mellem stilfuld indretning og funktionelle løsninger som bl.a. gulvvarme, der gør hverdagen nemmere.

Villaen byder på en forældreafdeling med eget badeværelse, hvilket giver privatliv og komfort. Børneafdelingen byder på to soveværelser, som ligeledes har adgang til eget badeværelse. Det store køkkenalrum er hjemmets hjerte, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Den rummelige stue imponerer med højt til loftet og et stort vinduesparti, der lukker masser af naturligt lys ind og åbner op for den imponerede udsigt ud over skøn natur. Som et ekstra plus har boligen oven i købet integreret garage.

Udendørsarealerne er lige så imponerende som de indre rum. Haven er syd-vest vendt og sikrer sol hele dagen lang, med den mest betagende udsigt – perfekt til afslapning eller leg med børnene. Udsigten over engen bidrager til den rolige atmosfære omkring huset, og gør netop denne ejendom helt unik. Ejendommen ligger i et stille kvarter fyldt med andre børnefamilier, hvilket skaber et trygt miljø, og så på en lukket villavej.

Praktisk beliggenhed tæt på skole og daginstitutioner gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen. Indkøbsmuligheder ligger også lige ved hånden, mens offentlig transport bringer dig hurtigt til Køge C på under 10 minutter – bussen kører hvert tiende minut! Dette hjem er ikke bare en bolig; det er en livsstil klar til at blive levet.

### 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: Cille Stenberg

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Have



Have



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Køkken



Køkken



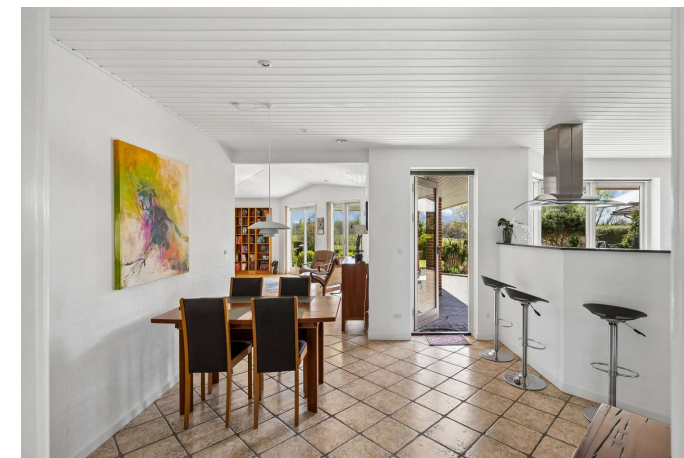
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Stue

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Værelse



Badeværelse



Gang



Køkken



Bryggers



Ejendommen

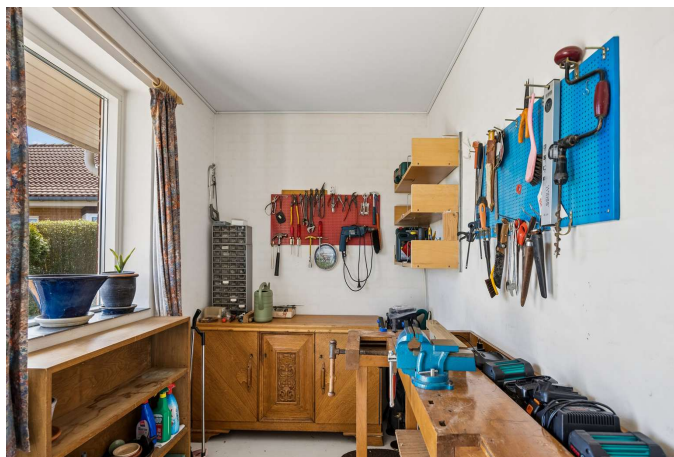
Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Ejendommen



Disponibelt rum



Ejendommen



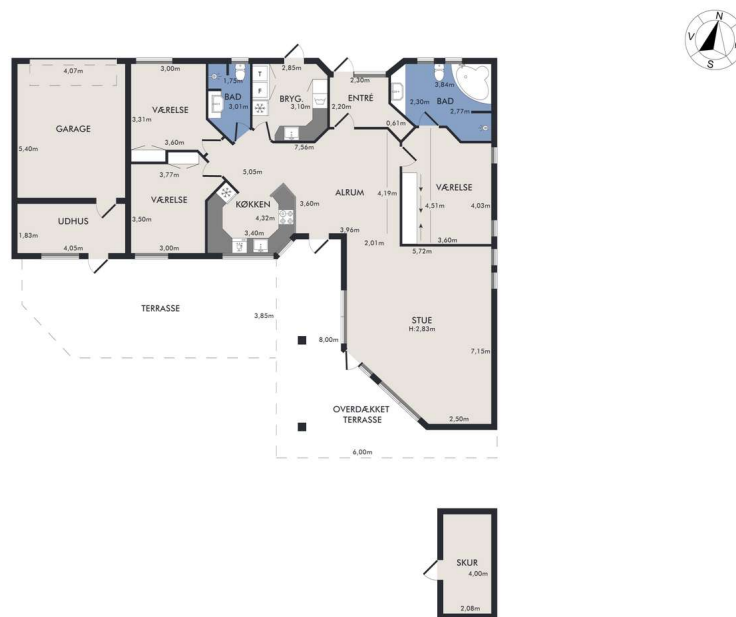
Ejendommen



Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 6.695.000

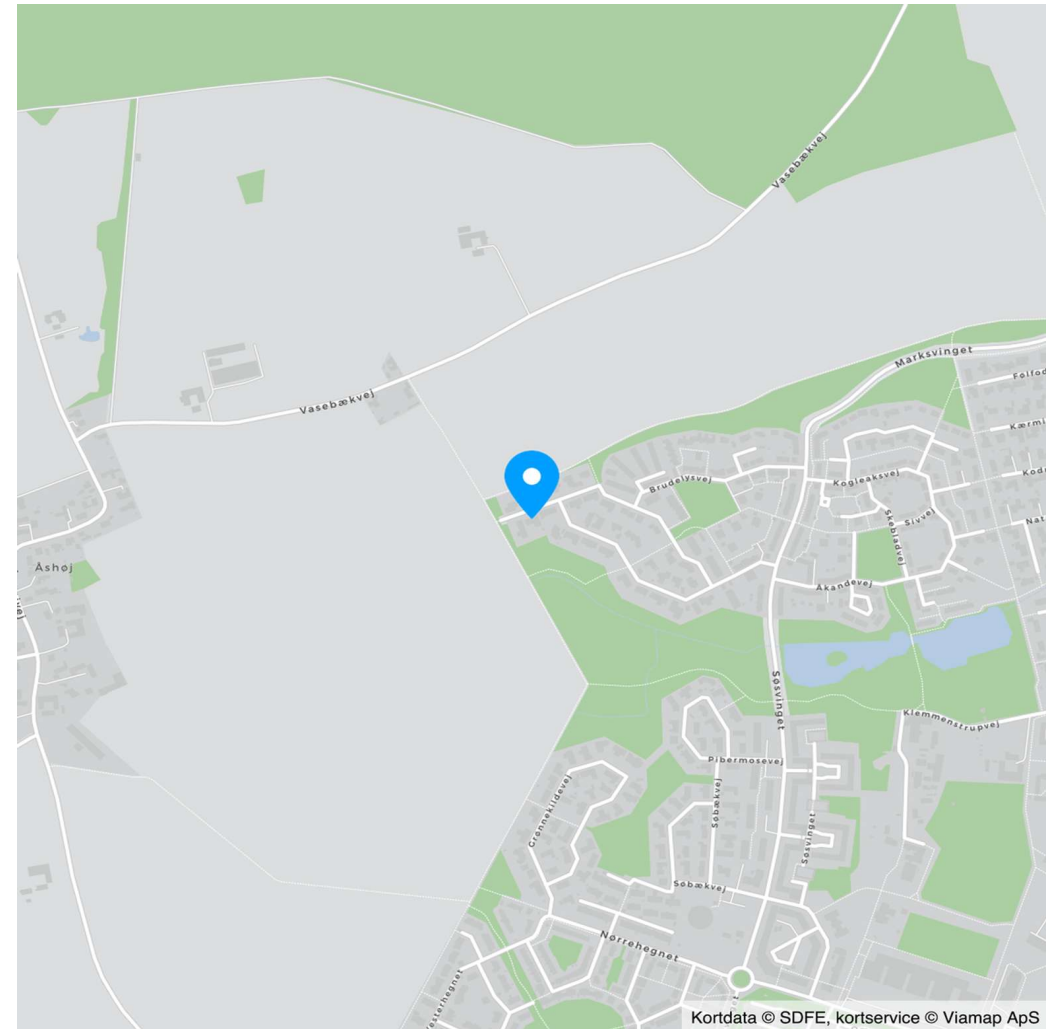
Sagsnr.: 150-1640  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 13bi Åshøje By, Herfølge  
BFE-nr.: 8282241  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.744.000  
Grundværdi: 2.099.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.795.200  
Grundlag for grundskyld: 1.679.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 920 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 36 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: 18.08.1998 - Lokalplan nr 4-18  
- Nr. 2: 11.11.1998 - Dekl om vand, naturgas, veje mm samt bestemmelser om bebyggelse og om salg og pantsætning Vedr 13A

**Planer**

18. Kommuneplan 4B10 - Søsvinget Nord  
18a. Lokalplan 4-18 - Boliger ved Sandholmsgård

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Fryser, Køleskab (Atlas), Opvaskemaskine (Beko), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

#### 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.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 1.577 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 19.356 | Kontantpris                               | kr. | 6.695.000 |
| Grundskyld             | kr. | 8.900  | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 42.050    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 205    | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 9.000     |
| Grundejerforening      | kr. | 2.700  | I alt                                     | kr. | 6.746.050 |
| Renovation, anslået    | kr. | 4.997  |   |     |           |
| Husforsikning          | kr. | 3.512  |   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 39.669                                    |     |           |

#### 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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.690 md. / 440.285 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.479 md. / 353.743 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: Vandstjernevej 27, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1640  
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 06.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.