



REAL

Alsvej 15A, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	5.875.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.017	Grund m2	702
Byggear	2018	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1181**

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 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske et-plans villa beliggende i det eftertragtede område Hastrup i Køge. Her får du det bedste fra to verdener – nærhed til byens mange tilbud og samtidig en helt særlig ro og fred, der gør hverdagen ekstra behagelig.

Med et boligareal på hele 171 kvadratmeter fordelt over to bygninger og opført så sent som i 2017, fremstår denne ejendom både moderne, energieffektiv og indflytningsklar. Her er der tænkt på lavt energiforbrug, blandt andet med solpaneler.

Indretningen er lys og åben, og boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum med direkte udgang til haven. Det lyse elementkøkken kombinerer stil og funktionalitet med detaljer som eksempelvis vinkøleskab og masser af skabsplads – her er madlavningen en sand fornøjelse.

Fra køkken-alrummet er der adgang til den rummelige stue, hvor familien kan samles til afslapning og hyggelige stunder. Planløsningen er gennemtænkt med en forældreafdeling, der inkluderer eget badeværelse, samt en børneafdeling med to værelser og endnu et badeværelse. Hertil kommer et praktisk bryggers - hvor genveksanlægget og gulvvarmen også styres fra - samt et ekstra værelse, der kan anvendes som kontor eller endnu et børneværelse.

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 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025

?

Som en ekstra kvalitet rummer ejendommen en separat boligdel med egen indgang og toilet. Den består af en stor stue, der er forberedt til etablering af køkkenafdeling – ideelt som teenageafdeling eller gæstehus.

Udendørs får du en hyggelig have med flere skønne opholdsmiljøer samt en stor vestvendt terrasse, hvor de lange sommeraftener kan nydes i fulde drag. Haven er anlagt med blik for årstidernes skift – gartneren har sørget for, at der altid er noget, der pryder og blomstrer gennem sæsonen. Her finder du både bærbuske og højbede med grøntsager og blomster. Som prikken over i'et er der et lækkert drivhus, hvor vindruerne modner i sensommeren og hvor der er plads til cafébordet.

Til ejendommen hører desuden rummelig isoleret garage med el-port.

Beliggenheden er optimal: Villaområdet består af lukkede veje, hvilket giver trygge rammer for børnefamilier. Samtidig er der kort afstand til skole, indkøb og grønne områder – og blot en kort cykeltur til Køges charmerende centrum.

Adresse: Alsvej 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025



Terrasse



Køkken



Badeværelse



Køkken



Stue

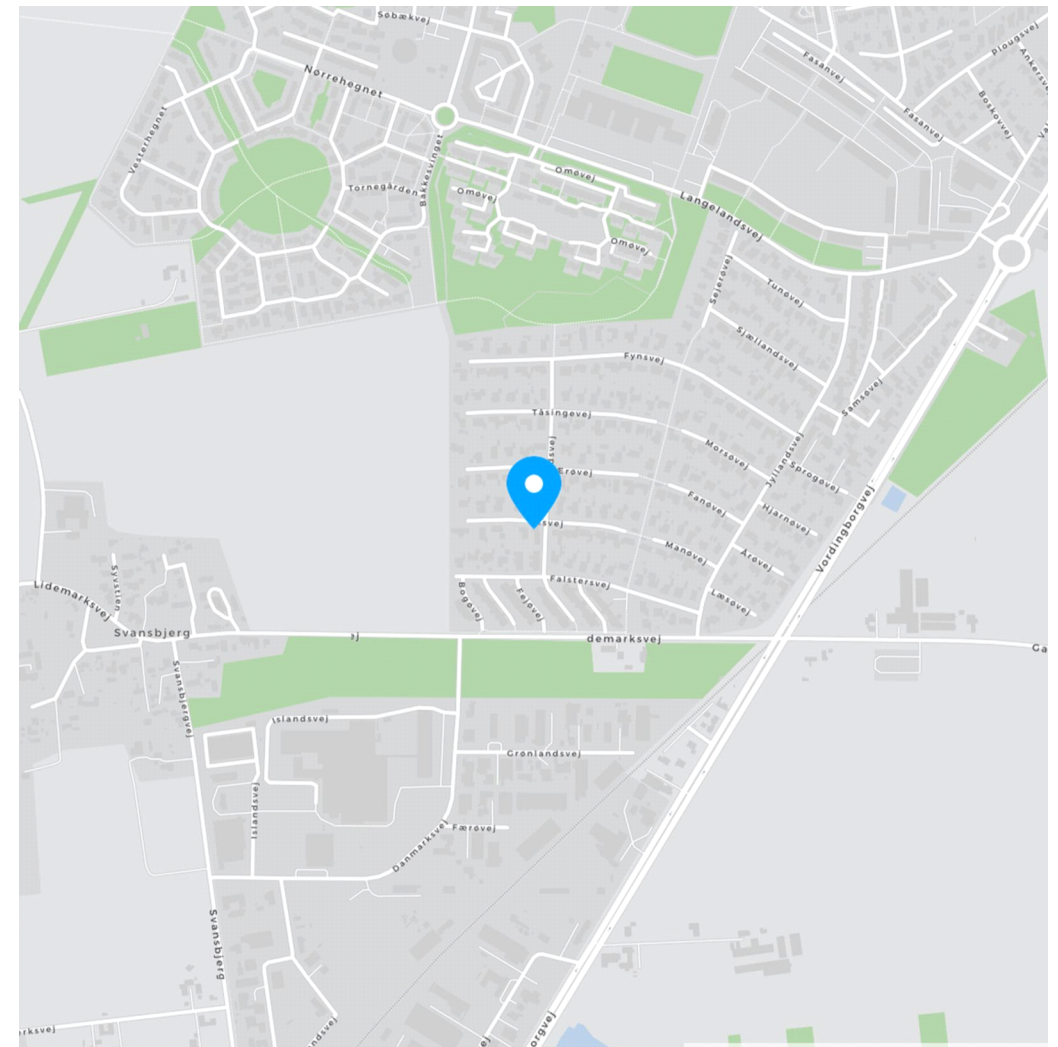


Gang

Adresse: Alsvej 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025





Adresse: Alsvej 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13 i ø Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.:	100072394
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.463.000 kr.
Grundværdi:	1.947.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.570.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.557.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	702 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	32 m ²
Udhus:	16 m ²
Fritliggende overdækning:	4 m ²
Drivhus:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Dok om ejendomsret til faststående bjergarter mm dato
17.09.1868
Nr. 2 lyst d. 06.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan
Der henvises til ejendomsdatabaserne

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 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Østsjælland Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekorbrug: Udgift kr.: 3.522 Forbrug: 559,10 m3 Udgiften er beregnet i år: 2016 Ejendommens primære varmekilde: Naturgas Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe Oplysningerne stammer fra: Energimærke I ovenstående udgift er ikke medtaget udgiften til varmepumpe (elvarme)
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 gult hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Energimærkning: Energimærke A2010.

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. 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 salgsoptstillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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. Drikkevandsinteresser Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende. Grundvand - Følsomme indvindingsområder Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde Arealer Boligarealet er i nærværende salgsoptstilling en sammelægning af Bygning 1 og annekset. Boligarealet i bygning 1 er 140 kvm og boligarealet i bygning 2 er 31 kvm. Køber henvises til ejendommens BBR-Meddelelse for mere information.
--



Adresse: Alsvej 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.209	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.875.000
Grundskyld	kr.	8.255	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.462
Husforsikring	kr.	3.879	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.150
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	5.922.612
Skorstensfejning	kr.	614	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.	202			
Ejerudgift i alt 1 år		36.202			

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.891 md./ 370.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.082 md./ 300.989 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 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: Alsvej 15A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.875.000

Sagsnr.: 150-1181
Ejerudgift/md.: kr. 3.017

Dato: 04.12.2025

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.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Køgeplade - Gram
Tørretumbler - LG
Køle/fryseskab - LG
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Gorenje
Emhætte

Andre medfølgende løsøre
Vinkøleskab - Caso
Ude spa - Hydروpool
Quooker

Ovenstående medfølger uden ansvar for sælger.

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.