

REAL



## Annasvej 3, 4600 Køge

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>128</b> |
| Kontant          | <b>3.295.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.839</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>860</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1956/1967</b> | Energimærke          | <b>+ E</b> |

Sagsnr. **150-1366**

**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: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026



### CAPS

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det attraktive område Hastrup. Denne ejendom, opført i 1956 og med en tilbygning fra 1967, byder på et boligareal på 128 kvadratmeter, der rummer masser af muligheder for at skabe dit drømmehjem. Med to rummelige soveværelser er der allerede en god base, men den store stue giver mulighed for at etablere et tredje værelse, hvis behovet skulle opstå.

Villaen har lyse og indbydende rum, der blot venter på din personlige touch. Her kan du virkelig sætte dit eget præg og forme hjemmet efter dine ønsker og behov. Den gode kælder tilbyder ekstra plads til opbevaring eller måske et hobbyrum - kun fantasien sætter grænser.

Udenfor finder du en dejlig sydvestvendt have med rigeligt af grønne arealer, perfekt til både afslapning og leg. Haven er ideel til sommerens grillfester eller bare en stille stund med en god bog under åben himmel. Derudover er der også en stor garage med værksted, som vil glæde enhver gør-det-selv entusiast.

Beliggenheden i Hastrup er yderst attraktiv med kort afstand til alle hverdagens nødvendigheder. Offentlig transport ligger lige om hjørnet, hvilket gør pendling nemt og bekvemt. Skolebørnene kan trygt gå eller cykle til skole uden besvær, mens indkøbsmulighederne også er inden for rækkevidde. For dem der pendler længere væk ligger motorvejen tæt ved, hvilket sikrer hurtig adgang til resten af landet.

### 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.

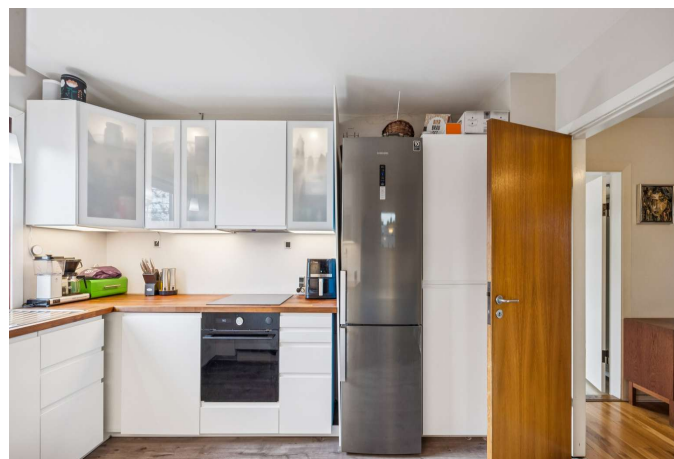
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

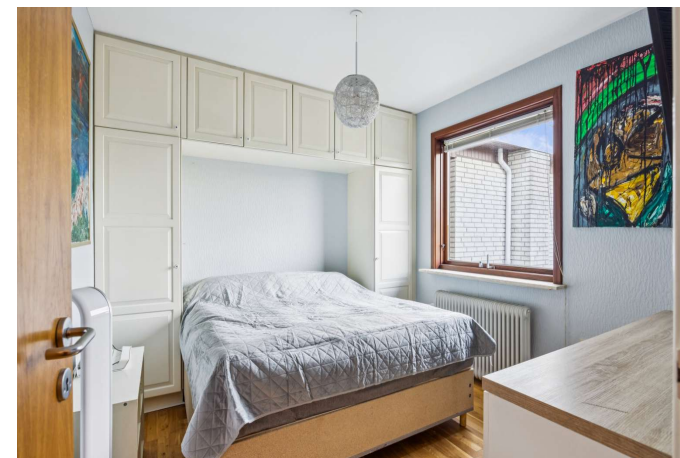
Dato: 24.02.2026



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

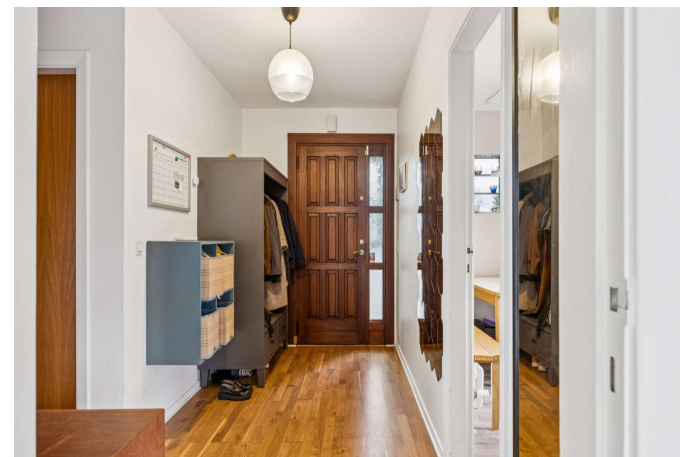
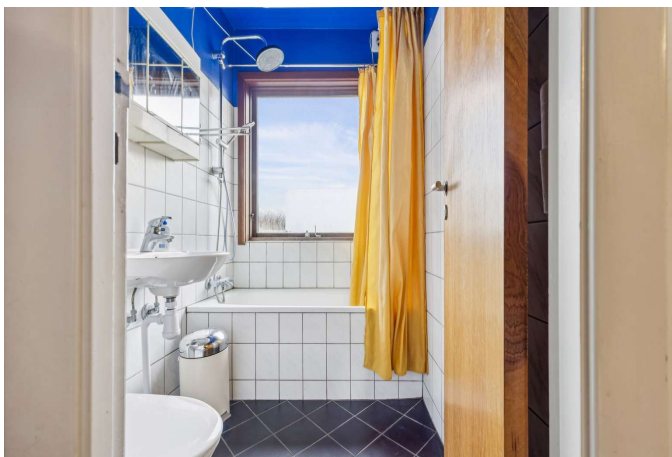
Dato: 24.02.2026



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026





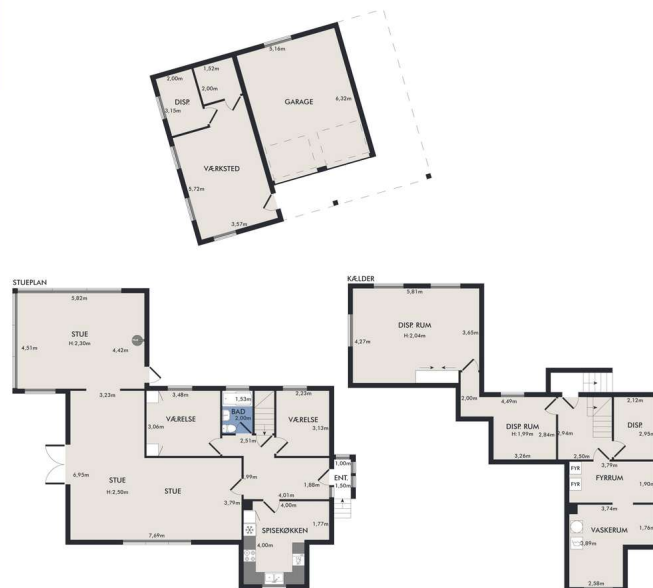
Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026



Dato: 24.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 8fa Hastrup By, Herfølge  
BFE-nr.: 2594490  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1956/1967

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.310.000  
Grundværdi: 2.451.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.648.000  
Grundlag for grundskyld: 1.960.800

##### **Arealer\*\***

Grundareal: 860 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Kælder: 85 m<sup>2</sup>  
Garage: 70 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: 13.12.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

##### **Planer**

21. Kommuneplan 4B14 (1) - Moltkesvej

#### Tilbehør:

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

afventer sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026

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 sælger forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.352                      Forbrug: 2.126 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2018

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  
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt  
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

|                          |     |        |
|--------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 13.505 |
| Grundskyld               | kr. | 10.392 |
| Renovation               | kr. | 4.997  |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 175    |
| Husforsikring, anslået   | kr. | 5.000  |

Pr. år

Kontantbehov ved køb

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                      | kr. | 3.295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 21.650    |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.154     |
| I alt                            | kr. | 3.324.804 |

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. 34.069

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.506 md. / 210.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.209 md. / 170.512 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: Annasvej 3, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1366  
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 24.02.2026

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.

**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.

**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-/år-sopgørelsen. 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.

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.

**Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

# 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.

*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.