



REAL

Fændediget 30, st. th, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	121
Kontant	5.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.104	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1375**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026



Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i hjertet af Køge C, hvor moderne komfort møder en rolig atmosfære. Denne lejlighed, opført i 2020, tilbyder et rummeligt boligareal på 121 kvadratmeter og er en del af en god og veldrevet ejerforening. Her får du ikke blot et hjem, men også adgang til et kælderrum samt fællesarealer med flot beplantning.

Lejligheden byder på en fremragende indretning med et stort køkken-alrum, der bliver det naturlige samlingspunkt for familien. Det hvide elementkøkken har rigelig skabsplads og åbner direkte ud til en overdækket træterrasse. Her kan du nyde udsigten over de grønne arealer foran ejendommen samt den betagende udsigt til Køge Å. De flotte trægulve og gulvvarmen gennem hele lejligheden sikrer både stil og komfort.

##

Med tre store soveværelser er der plads til hele familien eller mulighed for at skabe et hjemmekontor eller hobbyrum. Et af værelserne var tidligere en del af stuen, hvilket giver fleksibilitet hvis man ønsker at genåbne rummet for at skabe endnu mere opholdsplads. Badeværelset er stort og funktionelt indrettet med ekstra toilet, hvilket gør morgensrutinerne lettere for alle husets beboere.

Lejligheden er i god stand og fuldstændig indflytningsklar – perfekt for dem der søger bekvemmelighed uden kompromis på kvaliteten. Den nyere bebyggelse garanterer moderne faciliteter samtidig med at den veldrevne forening sørger for velholdte omgivelser.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få skridt fra byens pulserende liv men alligevel placeret i rolige omgivelser. Med gåafstand til Køge Torv, stationen samt diverse butikker og caféer har du alt hvad hjertet begærer lige ved hånden.

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.

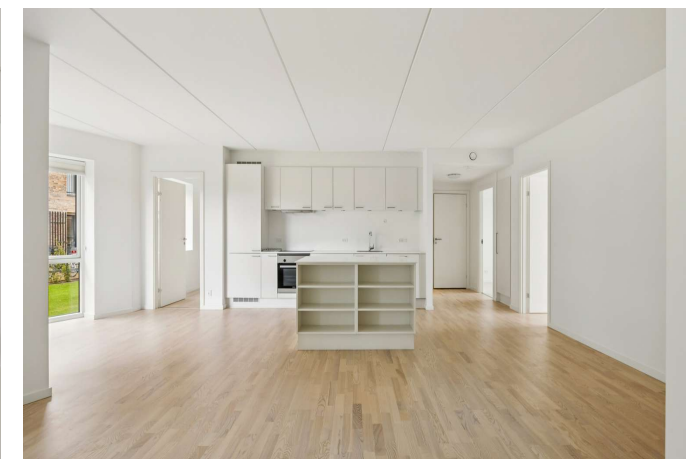
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

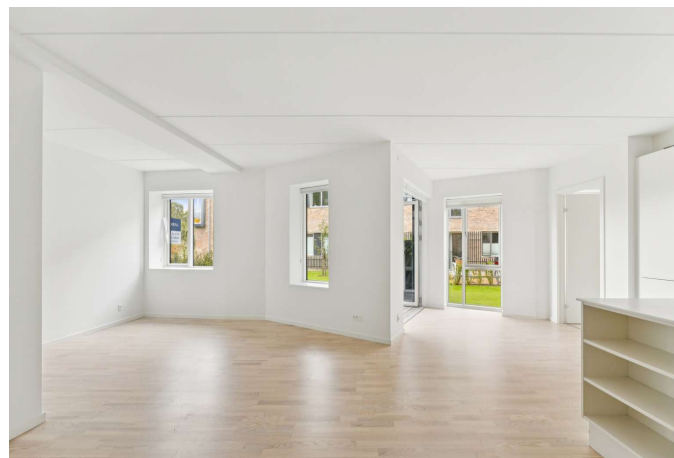




Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

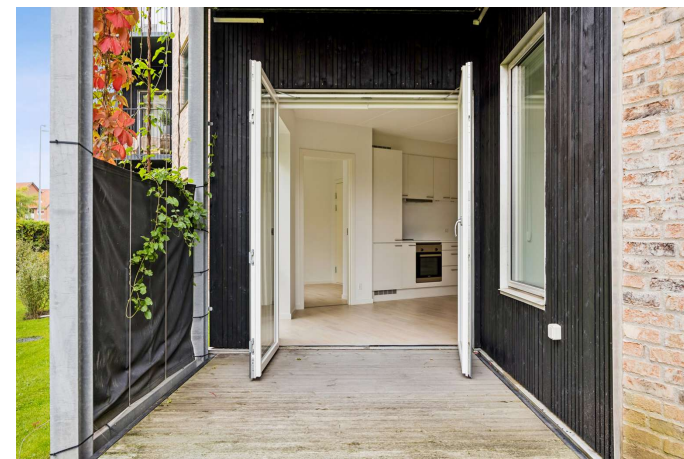
Dato: 02.07.2026



Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

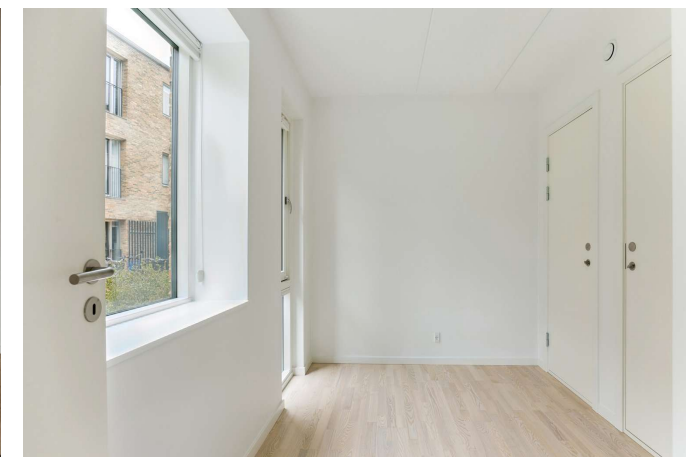
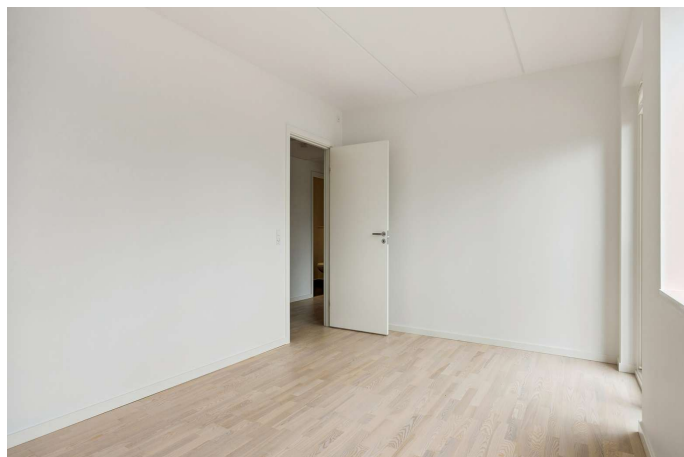




Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

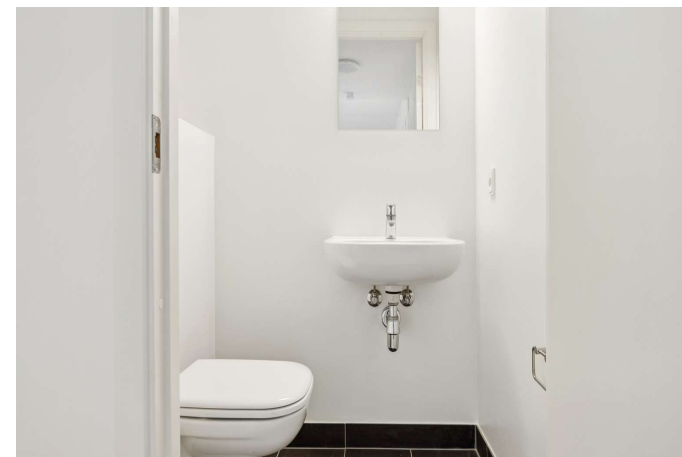
Dato: 02.07.2026



Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026



Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

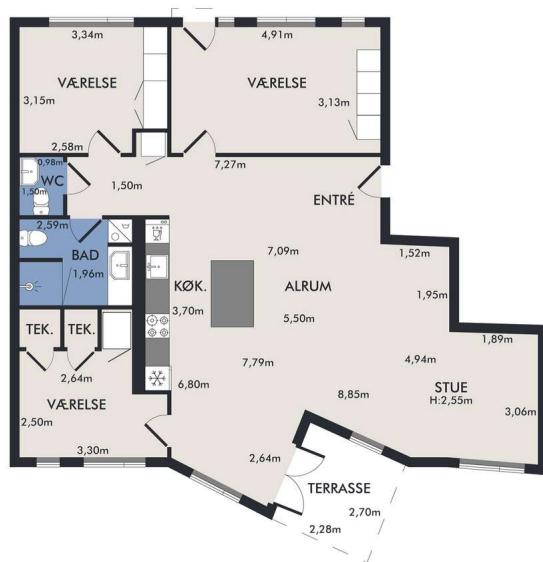




Adresse: Fændediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fædediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	331 Køge Bygrunde
BFE-nr.:	100272523
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.363.000
Grundværdi:	2.534.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.290.400
Grundlag for grundskyld:	2.027.200

Arealer**

Tinglyst areal:	115 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	111 m ²
Heraf Depot	4 m ²
BBR-boligareal:	121 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 20.08.2019 - Deklaration om kloakledninger
- Nr. 2: 20.08.2019 - Deklaration om naturgasdistributionsledning samt MR-station
- Nr. 3: 20.08.2019 - Deklaration om færdselsret, beplantning, vendeplads, handicap P-plads, klimasikring m.v.
- Nr. 4: 21.08.2019 - Deklaration om fjernvarme
- Nr. 7: 15.03.2024 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN ÅGRUNDEN

Planer

- 15. Lokalplan nr. 1068.pdf
- 15a. Lokalplan nr. 3-11.pdf
- 15b. Kommuneplan 3C18 - Stationsområde Syd

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Fædediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Riskpoint forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.714 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Fædediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.881	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	10.744	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	25.872	Ejerskiftegebyr til ejerforening	kr.	2.250
Rottebekæmpelse	kr.	161	I alt	kr.	5.330.900
Grundfond	kr.	2.592			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 61.250

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.744 md. / 344.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.092 md. / 277.099 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: 01.06.2026

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: Fædediget 30, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 02.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.340.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Ågrunden

Eksisterende sikkerhed: Kr. 59.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 115 / 3697

Tinglyst: 115 / 3697

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret - Kælderrum nr. B1.0.3

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.

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

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.