



REAL

Vestergade 25A, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	130
Kontantpris	4.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.141		
Byggear/ombygget	1974/2004	Energimærke	C

Sagsnr. 150-0655

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: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Det lyder måske som en kliché, men på Vestergade 25A er der virkelig tale om, at bolig og beliggenhed går hånd i hånd. I får nemlig moderne og indflytningsklare indre rammer, en solrig tagterrasse og en veldrevet ejerforening samt gåafstand til alt, hvad Køge har at tilbyde.

Det er en charmerende ejendom, der møder jer. Her toner nemlig en flot bygning med rødmalet facade og hvidrammede vinduespartier frem, og I skal op på 1. sal, hvor jeres kommende base udfolder sig over to veldisponerede plan. Som beboere bliver I en del af en veldrevet ejerforening, og dertil får I to p-tilladelser samt gæsteparkeringspladser. Der er desuden et udhus på 5 kvm til rådighed, og så kan vi oplyse, at ejerforeningen har sørget for en ny varmepumpe til ejendommen.

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: Michael Ohm



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

I åbner op til 130 kvm, og her løber pæne parketgulve og et gedigent lysindfald som en rød tråd gennem boligen. Entréen leder videre ind i det store opholdsrum med en skøn atmosfære, for her er køkken, spisestue og stue samlet i ét åbent rum. HTH-Køkkenet er indrettet med grebsfrit inventar og kommer med alt i hårde hvidevarer samt en stor køkkenø med vask. Etagen afrundes af et toilet, og bevæger I jer ovenpå, finder I et stort soveværelse med et badeværelse en suite. På værelset er der god plads til dobbeltsengen og kommoden, mens badeværelset har bruseniche, dobbeltvask samt vaske- og tørremaskine.

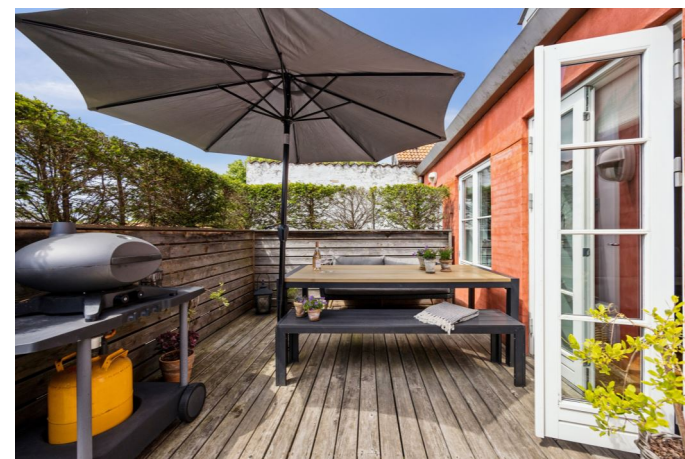
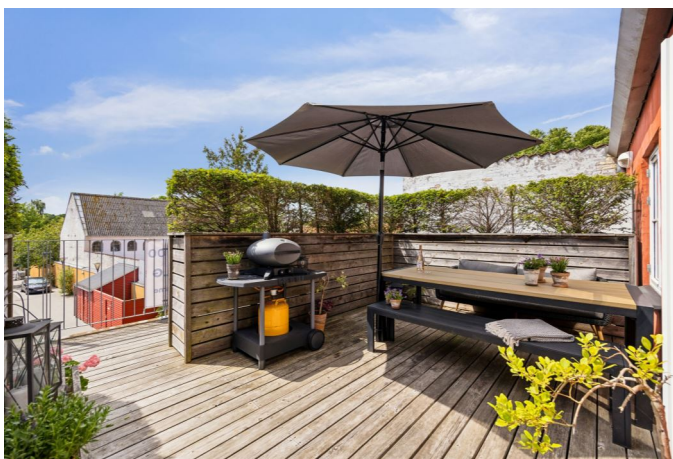
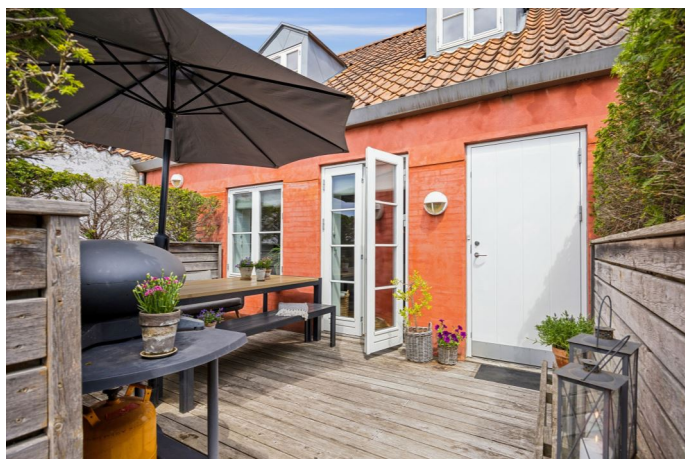
I de lune måneder kan I åbne op for dobbeltdøren ud til tagterrassen, som vender mod syd og vil byde på sol hele dagen; her kan I indrette jer med grill, cafésæt og loungestole for at få mest ud af de solrige timer. I får desuden en enestående udsigt over kvarterets hustage og vandtårnet.

Vi slutter af med at belyse beliggenheden, som ikke bliver bedre, for I bor ca. 200 meter fra Køge Torv, som byder på en bred vifte af hyggelige caféer og lækre restauranter, biograf og bibliotek. Når det kommer til indkøb, kan I næppe komme tættere på, for i ejendommen ligger en Kvickly, og i jeres nærområde er der ydermere flere supermarkeder tæt på. Sidst, men ikke mindst, er I også tæt på Køges maritime miljø med havnen og den næsten én kilometer lange mole såvel som Køge St., hvis togforbindelser kan bringe jer ind til København på under 30 minutter.

Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

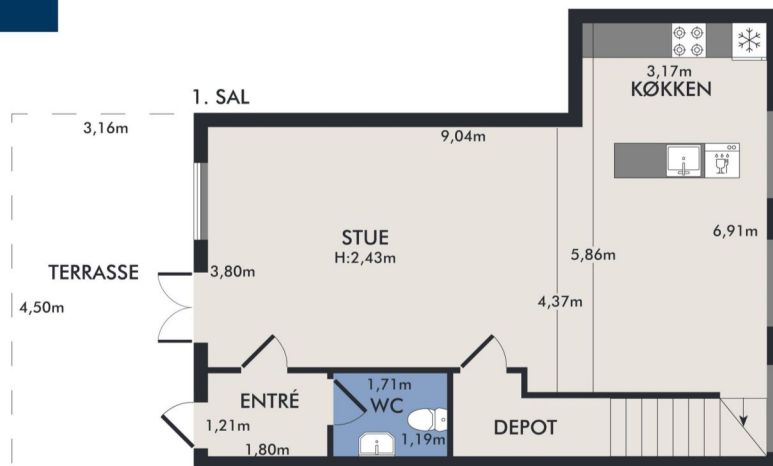
Dato: 28.01.2026



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

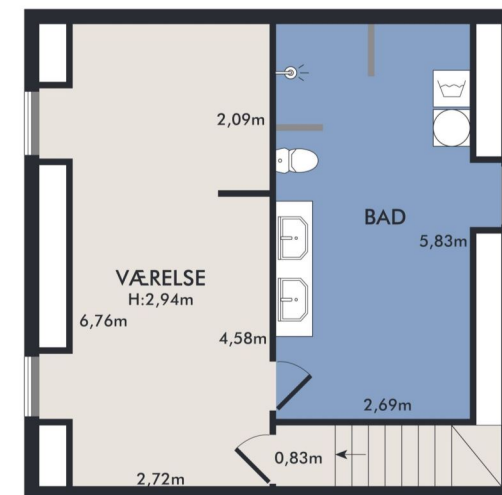
Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

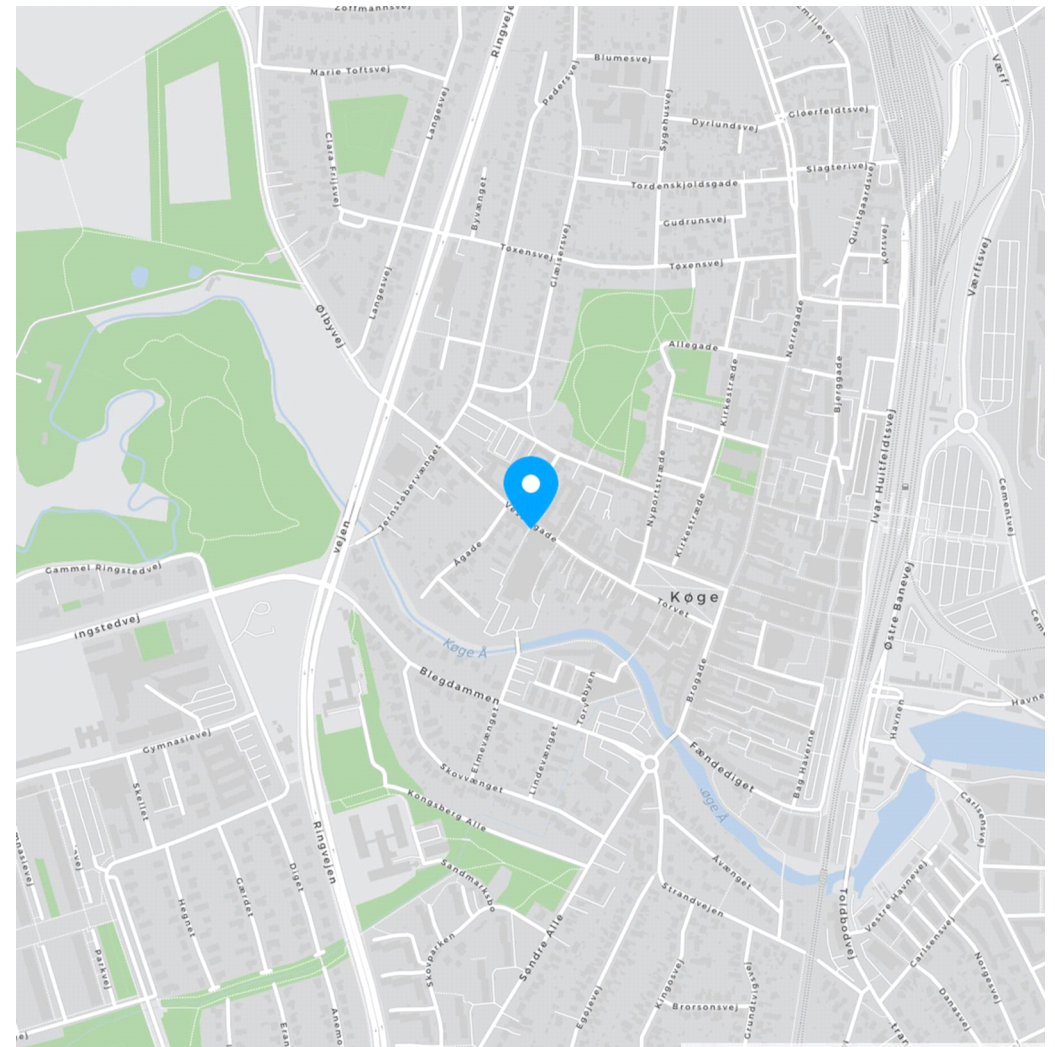
Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	31 a Køge Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	266012
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.035.000 kr.
Grundværdi:	3.793.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.228.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.034.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	110 m ²
- heraf boligareal:	105 m ²
- heraf areal til andet:	5 m ²

BBR-boligareal:	130 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.03.1887 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vedr 28B
Nr. 2 lyst d. 23.11.1893 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vedr 31
Nr. 3 lyst d. 07.07.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11
Nr. 5 lyst d. 04.04.1995 - Dok. om ret for offentligheden til at benytte adgangsvej
Nr. 6 lyst d. 01.07.2003 - Lokalplan nr. 3-11.9
Nr. 7 lyst d. 21.09.2004 -Vedtægter for Ejerforeningen Vestergade 23 - 25 Køge.
Nr. 8 lyst d. 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02
Nr. 10 lyst d. 14.11.2016 - Deklaration om ventilationsrør

Planer

Lokalplaner nr. 8-02, 3-11 og 3-11.9
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Voss, Kogeplade mrk. Gorenje, Emhætte mrk. ukendt, Køle-/fryseskab mrk. Siemens, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Vaskemaskine mrk. Miele, Tørretumbler mrk. Siemens.

OBS: Lys i emhætte virker ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til bygningsforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.178 Forbrug: 95,13 enheder
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger oplyser at betale kr. 3.750,- kr. pr kvartal i ac varme, samt kr. 1.500,- pr kvartal i ac vand.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Jordforurening registreret

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Beskyttet natur

Jf. ejendomsdatarapporten er der beskyttede vandløb på ejendommen.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Ejerforeningen - Særlig udgift

Køber er gjort særligt opmærksom på at der o fremtiden vil være istandsættelsesarbejder som ikke forventes at blive dækket af ejerforeningens



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

løbende budget. Ejerlejlighedsskemaets punkt 2.2 oplyser at plantekasser skal fjernes og der skal laves nyt trægulv. For nærværende lejlighed forventes omkostningen at være kr. 90.000-100.000. Køber overtager forholdet samt omkostningen.



Adresse: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.463	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	16.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Ejerforening	kr.	16.992	I alt	kr.	4.322.650
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	150	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		49.687			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.058 md./ 276.697 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.742 md./ 224.906 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: 24.01.2026
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: Vestergade 25A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0655
Ejerudgift/md.: kr. 4.141

Dato: 28.01.2026

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 - Der henvises dog til andre forhold af væsentlig betydning.

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 22/1000
Adm. fordelingstal: 22/1000
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

2 p-tilladelser på kvicklys parkering

Brugsret - skur

Fælles cykelskur

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.