



REAL

Brogade 1D, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	95
Kontantpris	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.014		
Byggeår/ombygget	1877/2002	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0933**

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: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende midt i Køge by, er denne bolig det perfekte valg for dem, der ønsker at bo tæt på alt, hvad byen har at tilbyde. Med en beliggenhed kun få skridt fra stationen og et væld af indkøbsmuligheder samt spændende shoppingmuligheder lige rundt om hjørnet, vil du opleve den ultimative bekvemmelighed.

Lejligheden strækker sig over 95 kvadratmeter og er opført i 1877. Den er blevet nænsomt opdateret for at imødekomme nutidens krav til komfort og stil. Hele boligen er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Den gode planløsning gør det nemt at indrette sig efter dine behov, mens de lyse rum skaber en åben og indbydende atmosfære.

Stuen fungerer som lejlighedens hjerte og samlingspunkt; herfra har du direkte adgang til gårdspladsen, hvor du kan nyde morgenkaffen eller aftensolen i rolige omgivelser. Terrassen bliver hurtigt et yndet sted for afslapning eller hyggelige stunder med venner og familie.

Denne lejlighed er ikke bare et hjem; det er en livsstil. Omgivet af hyggelige miljøer inviterer området til både afslapning og aktivitet. Her får du muligheden for at blive en del af den charmerende bymidte fyldt med historie samtidig med at være pakket ind i fred og ro.

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: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025



Stue



Køkken



Spisekøkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

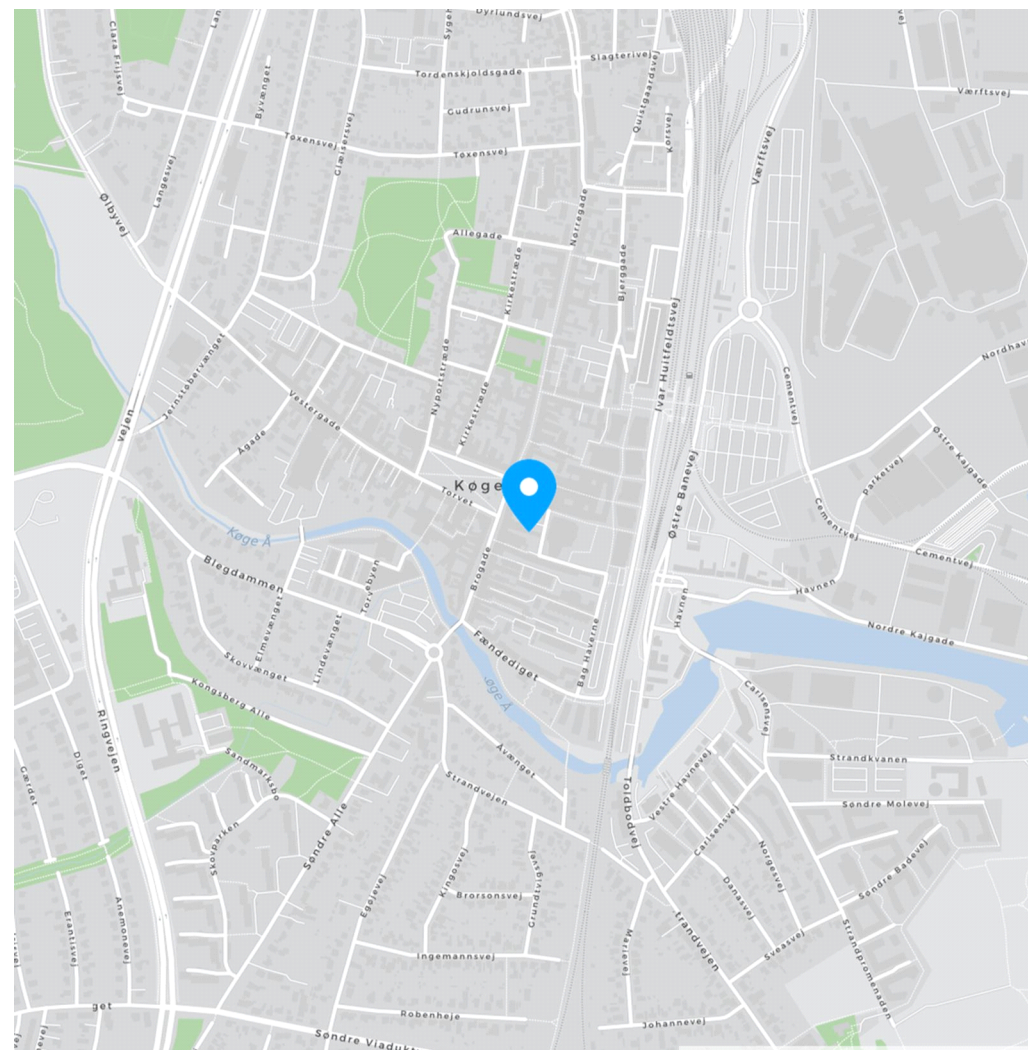
Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	228 Køge Bygrunde
BFE-nr.:	266964
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1877/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.530.000 kr.
Grundværdi:	354.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.024.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	283.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	98 m ²
- heraf boligareal:	98 m ²
BBR-boligareal:	95 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. 11.11.1111 - Dok om fredning
Nr. 2 lyst d. 04.05.1865 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 10.11.1910 - Apotekerbevilling mv
Nr. 4 lyst d. 06.03.1919 - Dok om fortov
Nr. 5 lyst d. 12.11.1974 - Byuplanvedtægt nr. I3
Nr. 6 lyst d. 30.04.1979 - Dok om terrasse på taget mv
Nr. 7 lyst d. 09.03.1983 - Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 8 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet
Nr. 9 lyst d. 04.04.2000 - Vedtægter for ejerforeningen Apotkergården
Nr. 10 lyst d. 06.10.200 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse

Planer

Lokalplan 1060 & Kommuneplan 2021
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer ejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 11,66 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger betaler aconto varme med kr. 750,- pr. måned og aconto vand med kr. 300,- pr måned.

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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.



Adresse: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	1.501	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.517.850
Røttebekæmpelse, anslået	kr.	100	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.		
Fællesudgifter	kr.	19.200			
Ejerudgift i alt 1 år		36.167			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.519 md./ 222.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.022 md./ 180.262 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 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: 07.10.2025
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: Brogade 1D, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0933
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 09.10.2025

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 oplyste.

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: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 8/100
Adm. fordelingstal: P.t. uoplyst
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Ingen

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.