



REAL

Søvang 3, 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Rækkehus
2.995.000
2.199
1963/1977

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

93
4
239
C

Sagsnr. **150-0769**

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: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette flotte rækkehus beliggende i Ølby Lyng. Rækkehuset blev oprindeligt bygget i 1963, men er blevet moderniseret løbende og står i en god stand.

Med et boligareal på 93 m² byder boligen på en gennemtænkt planløsning, der gør det nemt at indrette sig efter egne behov. I stueplan finder du en entré med plads til sko og overtøj, her findes trappen til boligens 1. sal. videre herfra gå du direkte ind i rækkehuset hjerte, et skønt køkken/alrum. Køkkenet er i flotte elementer her er god sakbs- og bordplads. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, hvor der er rigelig plads til både sofagruppe og spisebord. Dette rum bliver hurtigt familiens samlingspunkt, hvor man kan nyde hyggelige middage eller afslappede aftener sammen. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn sydvendt udestue. Derudover findes der også et praktisk toilet på stueplan.

På første sal venter to rummelige soveværelser, som giver mulighed for at skabe den perfekte nattero. For dem med behov for ekstra plads kan man overveje at omdanne området til tre soveværelser uden besvær. Et badeværelse med vaskefaciliteter sikrer yderligere komfort for husets beboere.

Udenfor finder du en dejlig sydvendt have beliggende på en grund på 293 m² – ideel til solrige dage i haven eller leg med børnene. Den herlige udestue på 18 m² fungerer som den perfekte overgang mellem inde- og udeliv året rundt. Til ejendommen hører også en carport samt et skur, hvilket giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Fra boligen er der kort gåafstand til Ølbycenter, som byder på en lang række indkøbsmuligheder og togstation med hurtigtog der med små 20 minutters rejsetid bringer dig til Københavns Hovedbanegård, samt S-tog. Der er ligeledes nærliggende motorvejstilkørsel.

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.

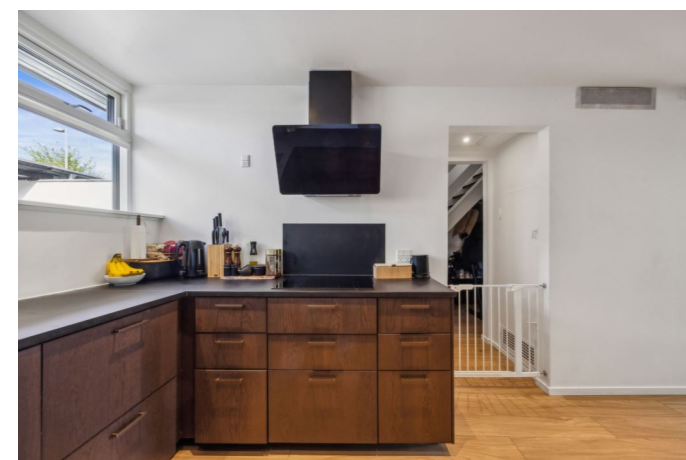
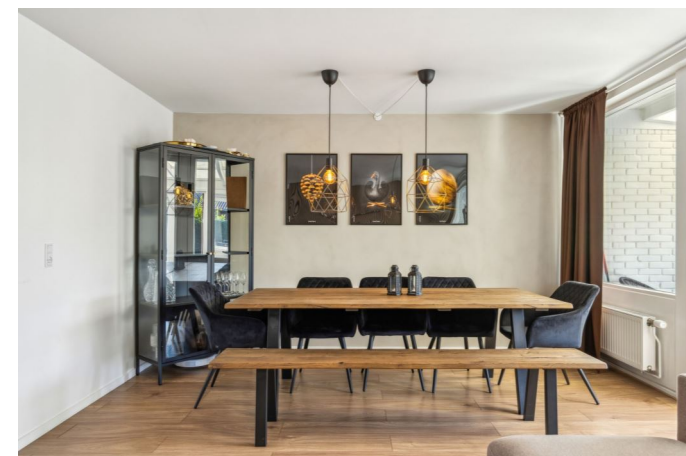
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

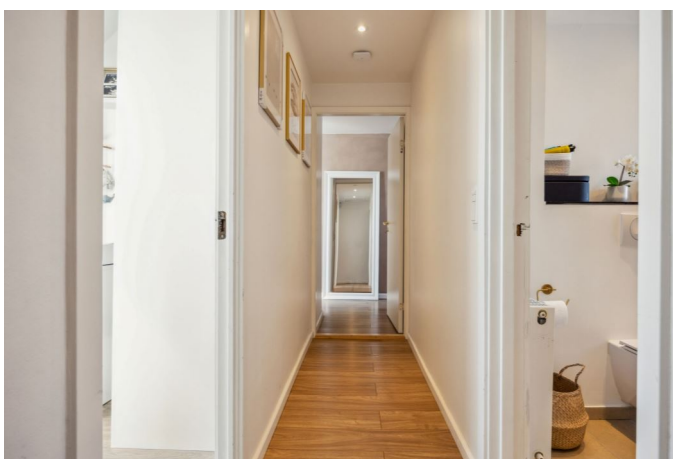
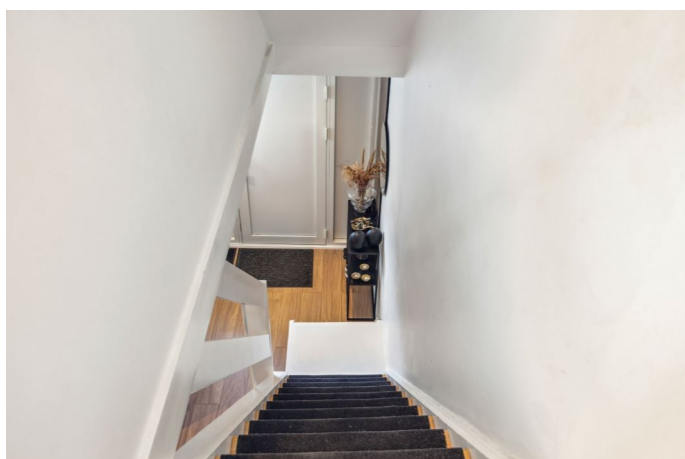
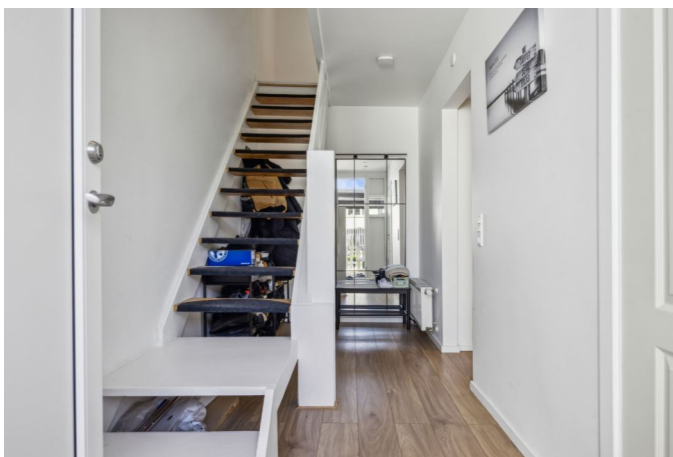
Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

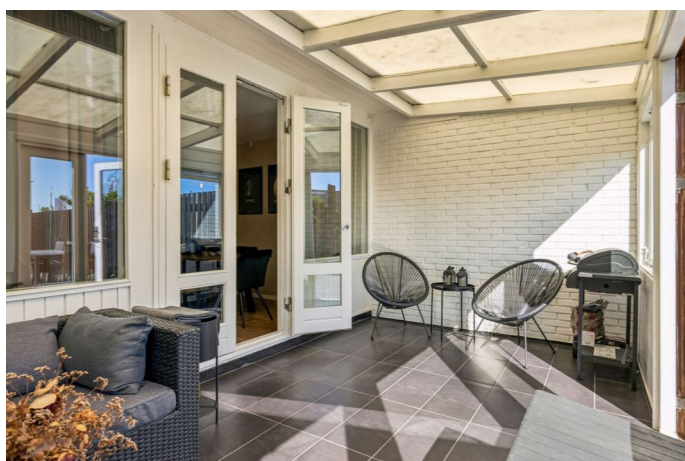
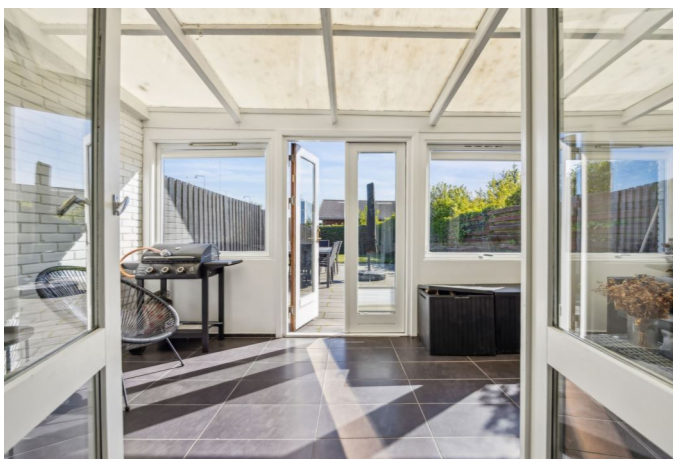
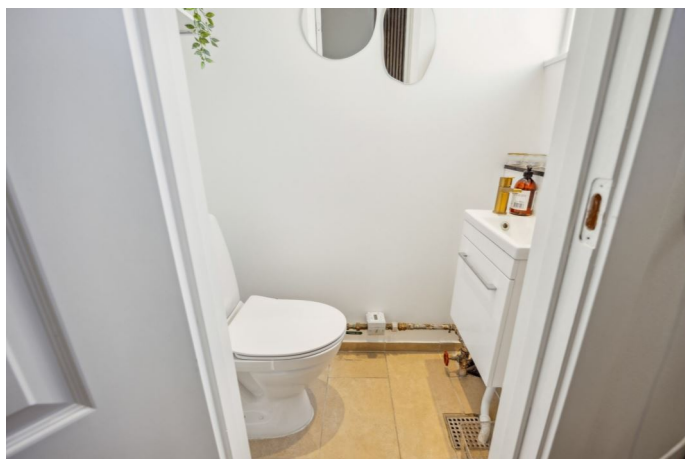
Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

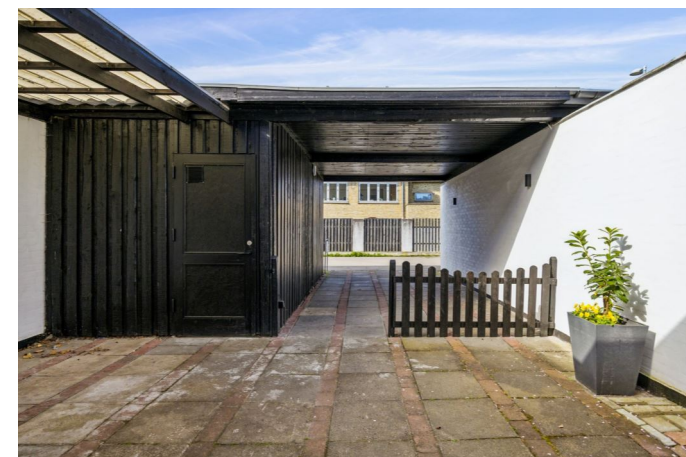
Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

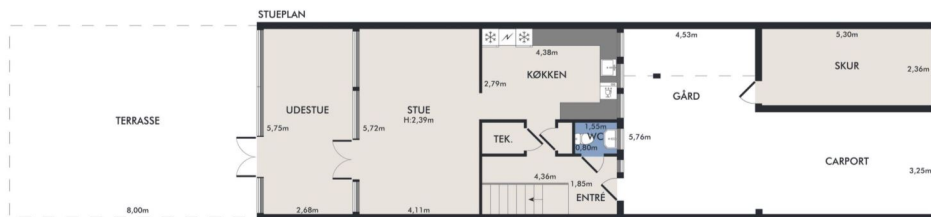
Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025

REAL

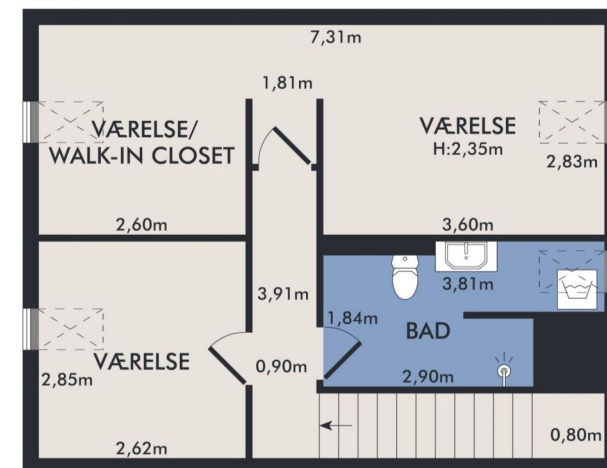


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

1.SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

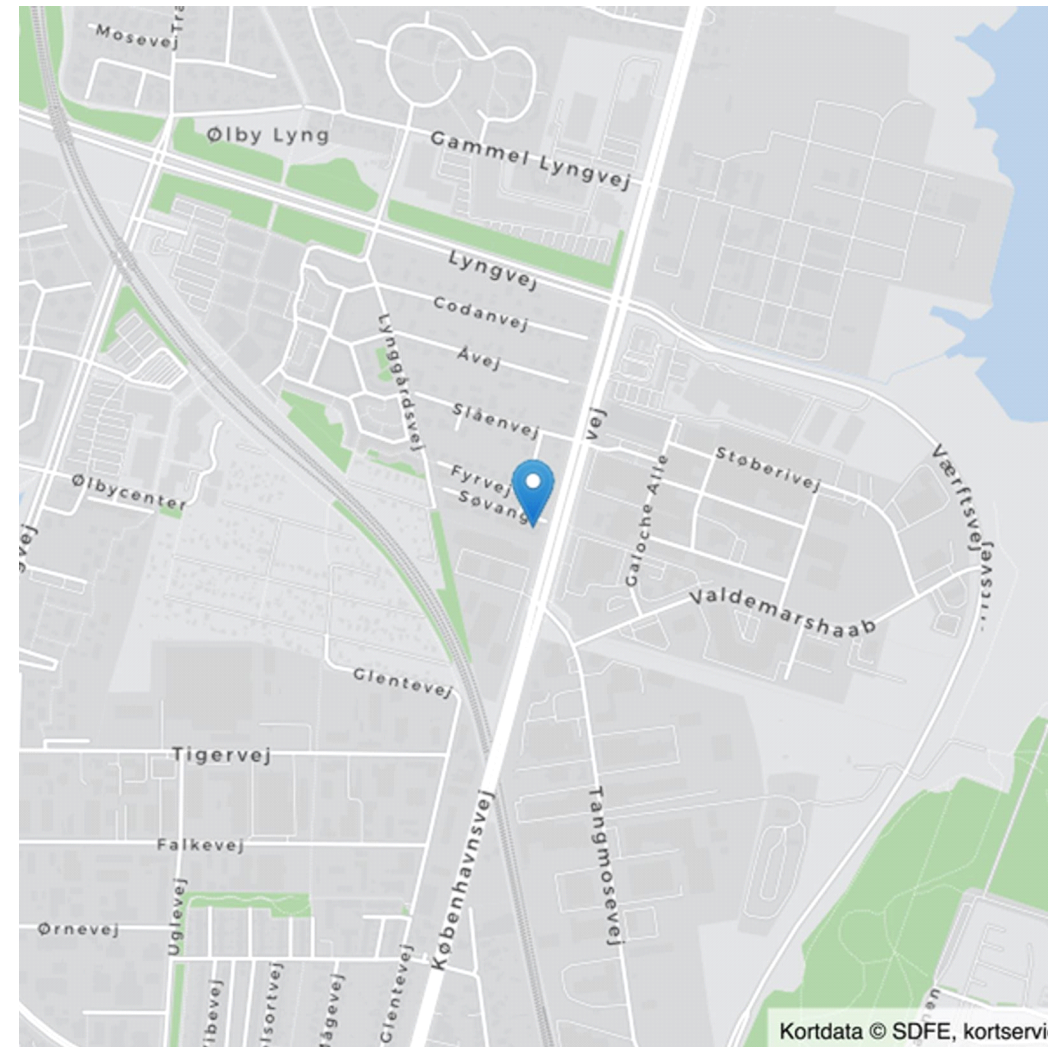
Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025

REAL



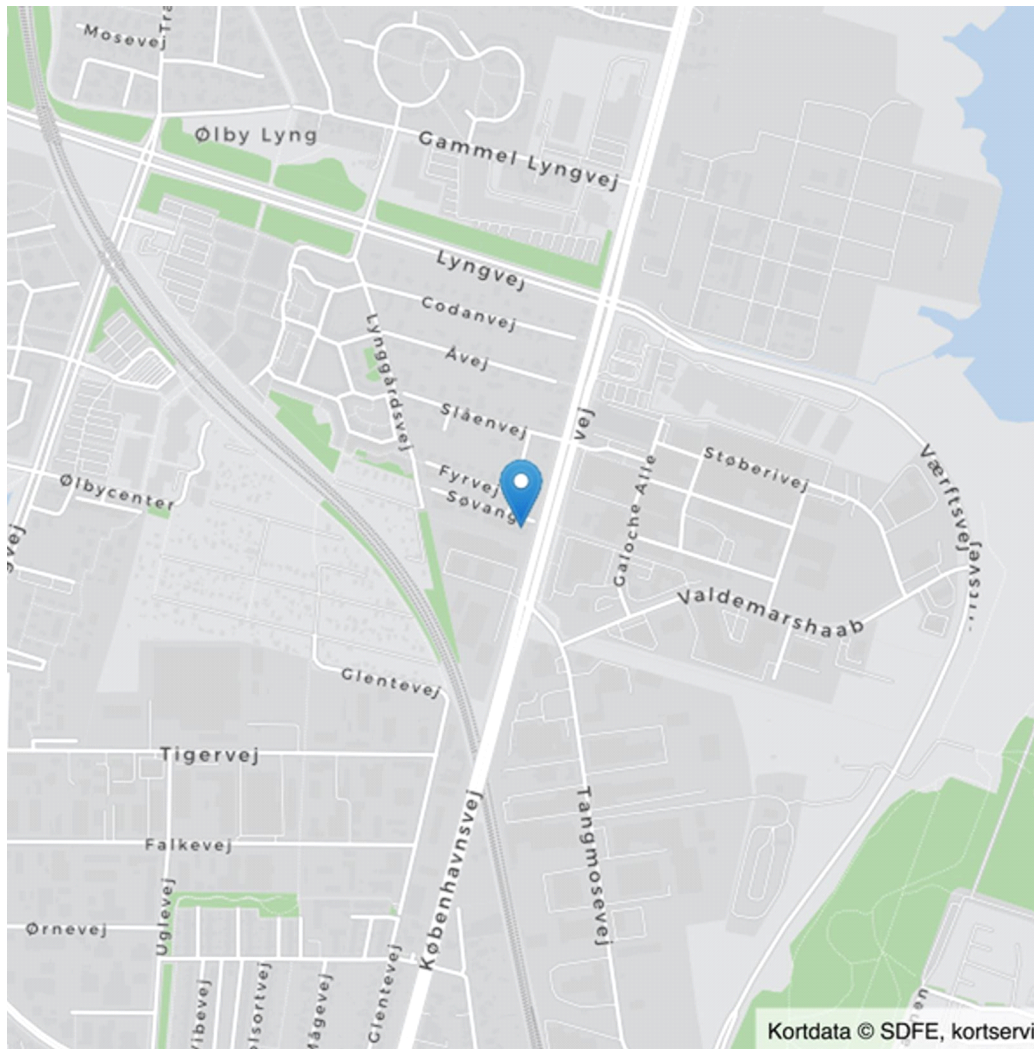
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 u Køge Markjorder
BFE-nr.:	5299640
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1963/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.887.000 kr.
Grundværdi:	1.610.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.509.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.288.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	239 m ²
Boligareal i alt:	93 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	41 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Carport:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 10.06.1875 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 27.08.1963 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, grundejerforening mv
Nr. 4 lyst d. 19.11.1963 - Dok om forbud mod anbringelse af skilte el lign på ejd mv
Nr. 5 lyst d. 07.09.1983 - Lokalplan nr. 2-14

Planer.

Køge Kommuneplan 2021- 2033
Lokalplan nr. 2-14

Der hevises derudover til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. IKEA, Ovn mrk. IKEA, Kogeplade mrk. IKEA, Emhætte mrk. IKEA, Mikroovn mrk. mrk. IKEA, Køleskab mrk. IKEA,,
Fryser mrk. IKEA, Opvaskemaskine mrk. IKEA,.

OSB: Vaskemaskine og udendørs fryser med ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Afventer samlet police, men uddrag er tilføjet bilag nr. 11A.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.742 Forbrug: 897,30 m³

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.699	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.826	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	5.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	3.021.603
Rottebekæmpelse	kr.	127	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.		
Husforsikring	kr.	5.688			
Ejerudgift i alt 1 år		26.384			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.167 md./ 194.001 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.978 md./ 155.737 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: 11.09.2025
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: Søvang 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0769
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 13.09.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.034.559	1.034.559	1.040.487	DKK	2,15	54.480	28,75	2,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Søvang

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.