

REAL



Søsvinget 138, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	126
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.251	Grund m ²	119
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1351**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

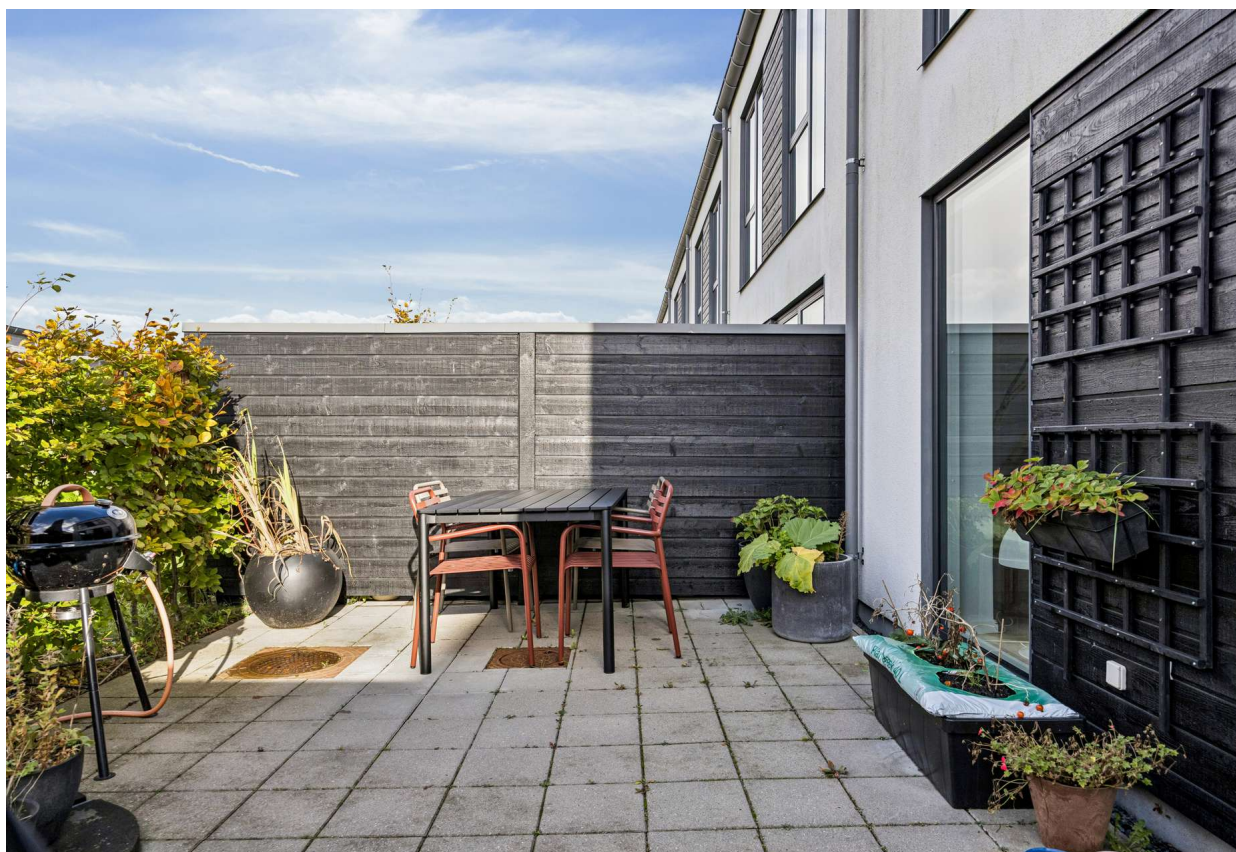
Salgsopstilling

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: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026



Moderne Rækkehus i Eksklusivt Område - Perfekt til Børnefamilien

Velkommen til dette fantastiske rækkehus, der tilbyder en perfekt kombination af moderne design og funktionalitet. Med et boligareal på 126 kvadratmeter, bygget i 2019, er denne ejendom ideel for børnefamilier, der søger et lyst og eksklusivt hjem. Her får du en indflytningsklar bolig med alt hvad hjertet begærer.

Indretningen er lys og moderne med stueetagen som husets hjerte. Her finder du en rummelig stue, et køkken-alrum der indbyder til hyggelige middage, samt et badeværelse og bryggers for optimal bekvemmelighed. På første sal venter fire dejlige soveværelser samt endnu et badeværelse – perfekt til den store familie eller gæster.

Ejendommen er i god stand og klar til at byde nye ejere velkommen uden behov for renovering. Udenfor kan børnene lege trygt på legepladsen lige bag bygningen eller familien kan samles om en omgang petanque på den fælles bane i foreningen.

Den vestvendte terrasse er skøn året rundt og det perfekte sted at nyde aftensolen med udsigt over de grønne omgivelser. Derudover findes der også et praktisk skur på 4 kvm til opbevaring af haveredskaber.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport gør hverdagen nemmere. De omkringliggende stisystemer inviterer til gå- eller cykelture i naturskønne omgivelser ved Hastrupsøen – et hyggeligt område hvor man virkelig kan slappe af.

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.

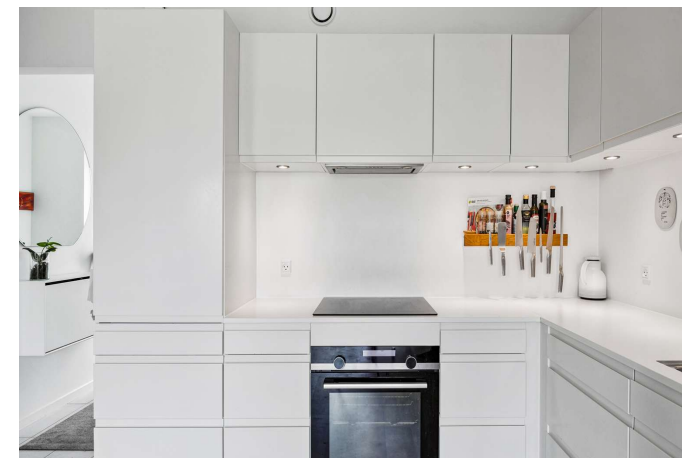
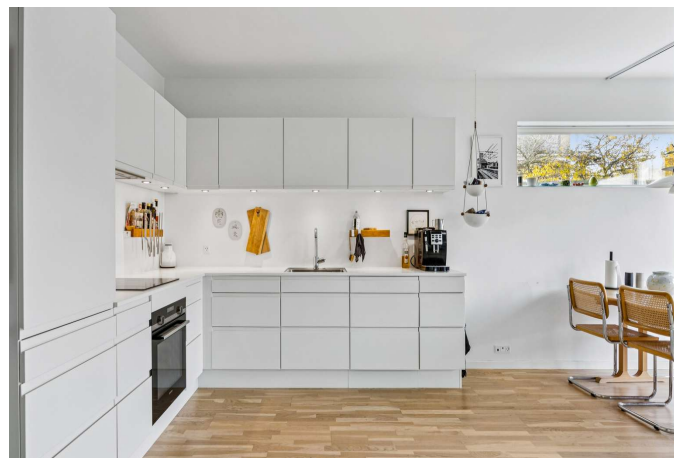
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Søvninget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

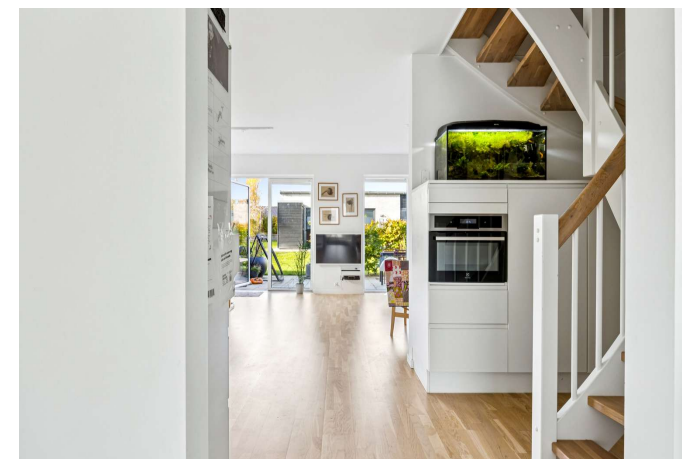
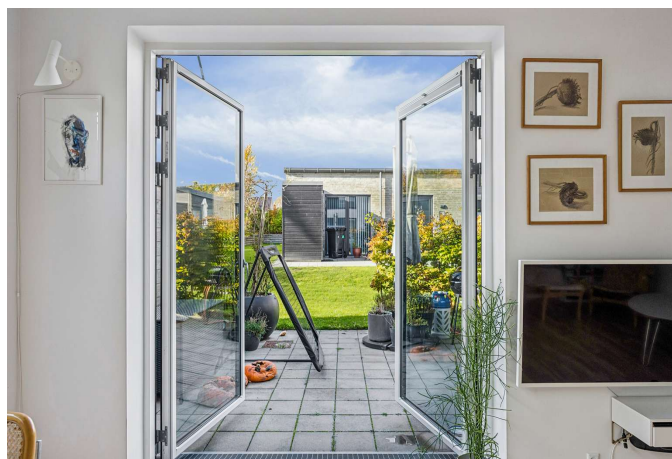
Dato: 13.03.2026



Adresse: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

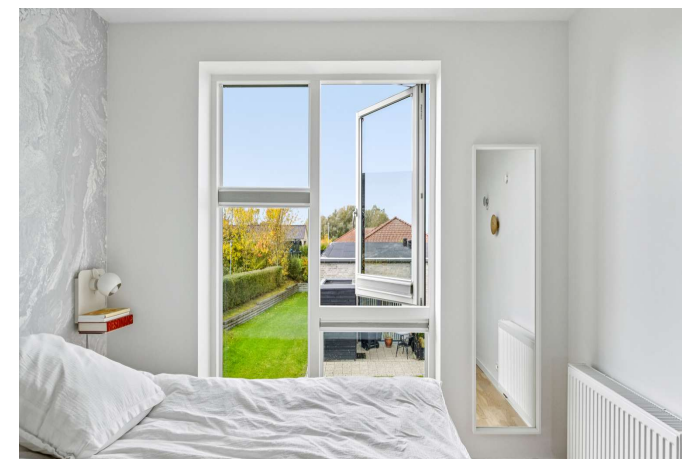
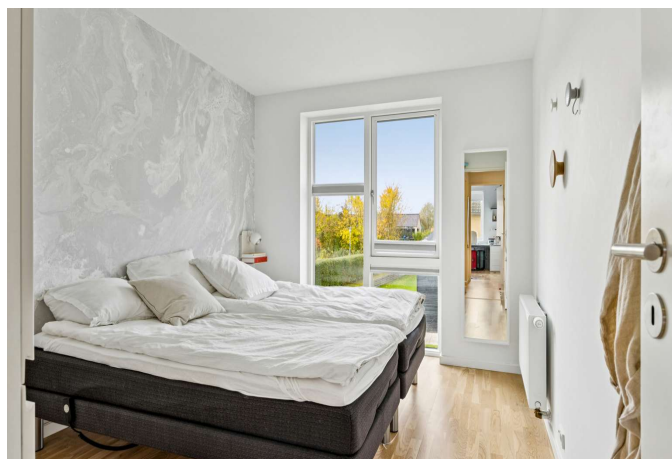
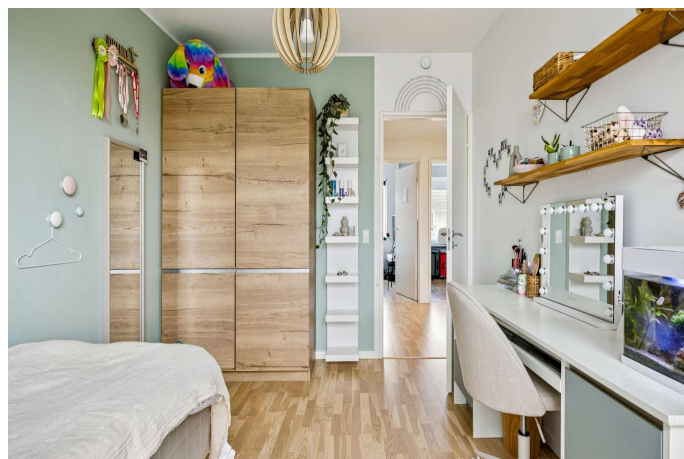
Dato: 13.03.2026



Adresse: Søvninget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

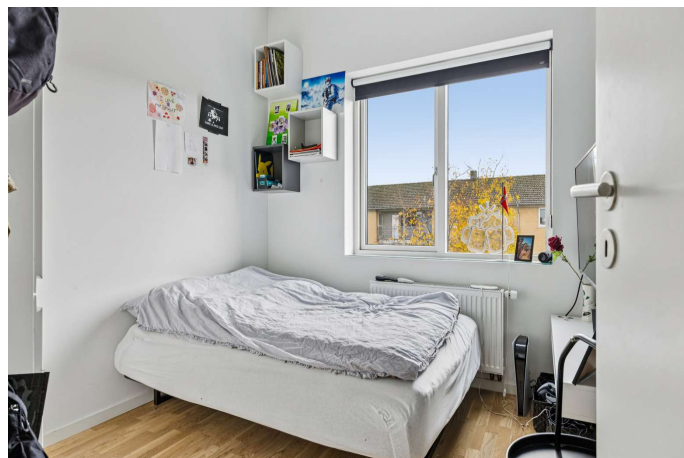
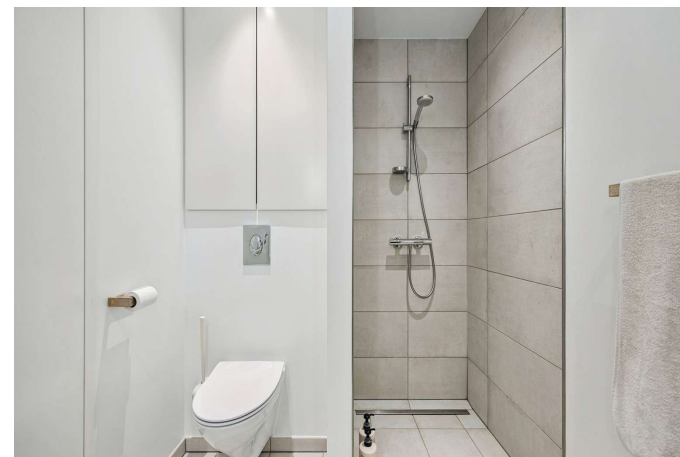
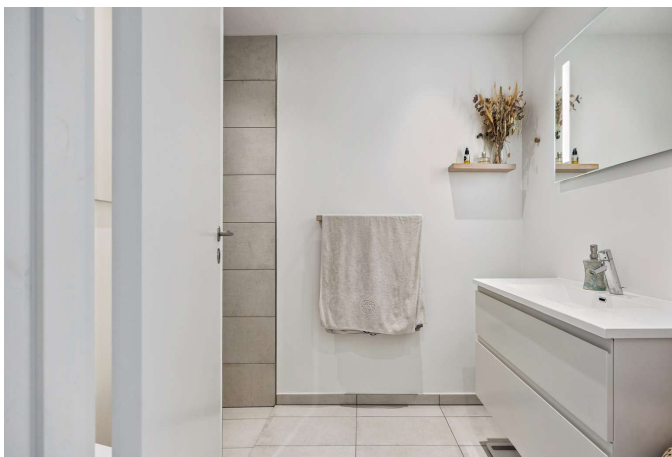
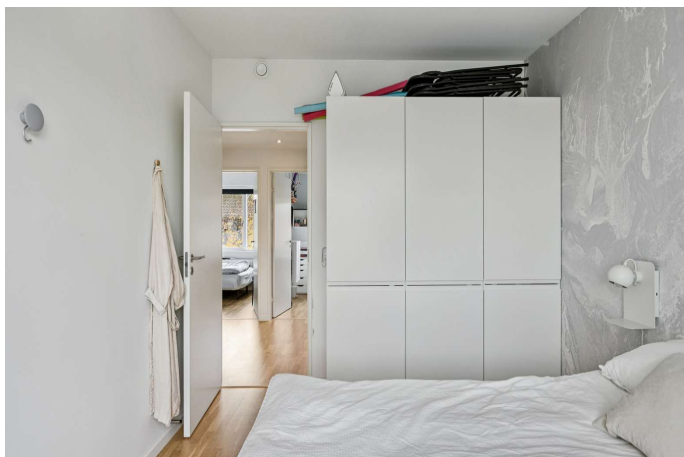
Dato: 13.03.2026



Adresse: Søvninget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026



Adresse: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

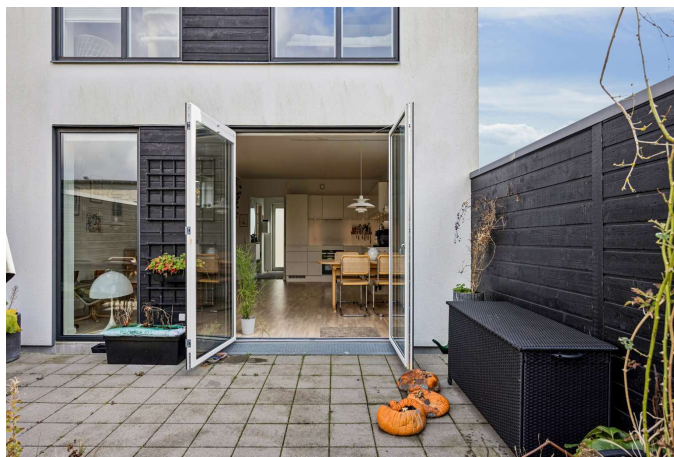
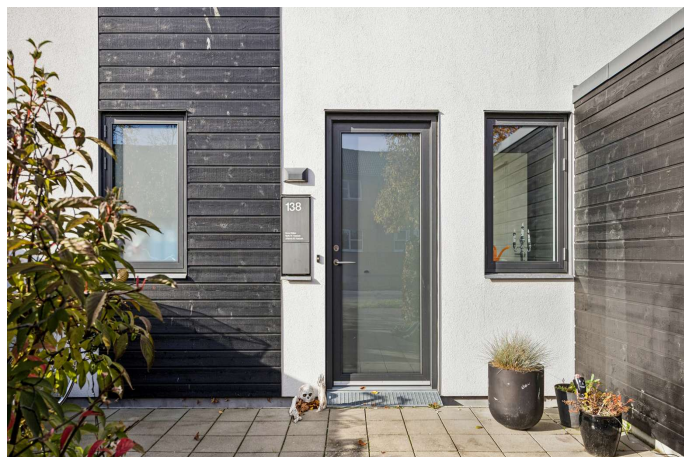
Dato: 13.03.2026



Adresse: Søvninget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

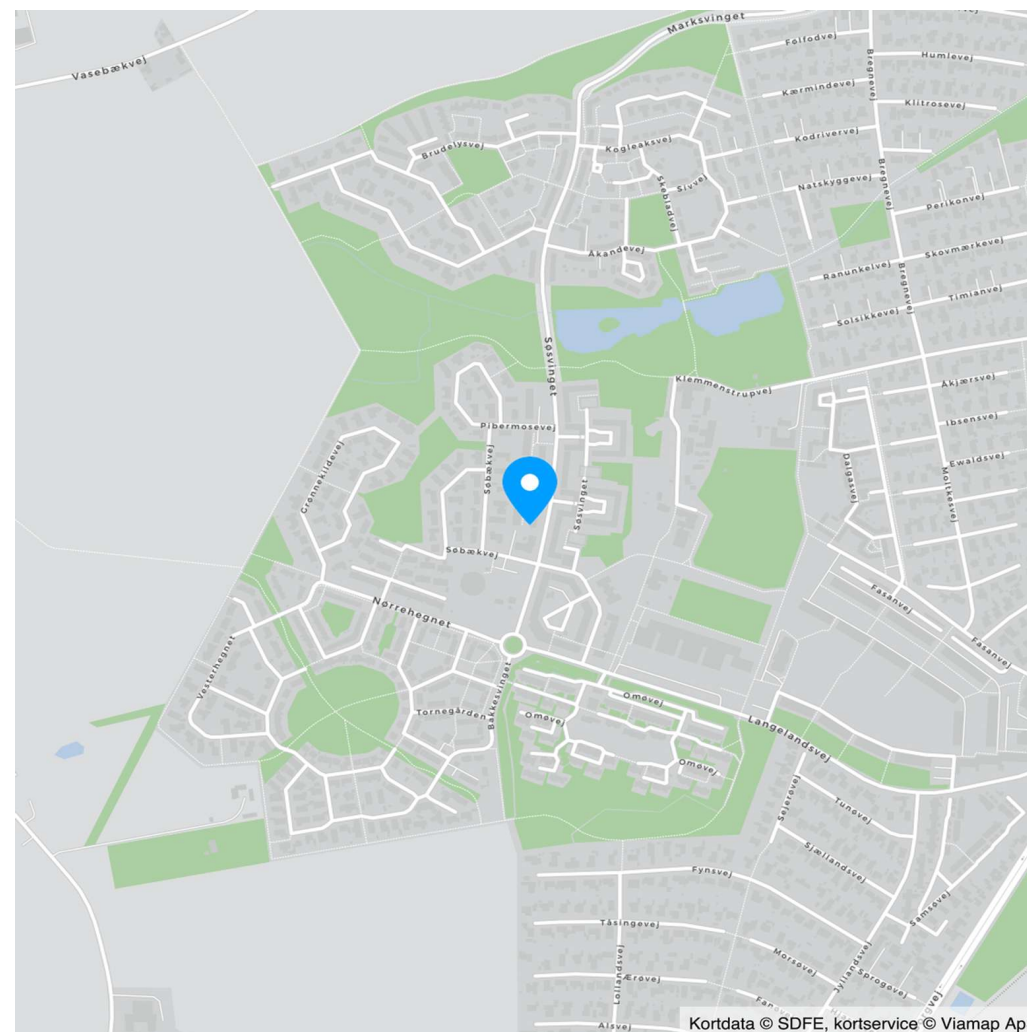
Dato: 13.03.2026



Adresse: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026



Adresse: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Køge
Matr.nr.: 30ø Åshøje By, Herfølge
BFE-nr.: 100106660
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.770.000
Grundværdi: 1.144.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.016.000
Grundlag for grundskyld: 915.200

Arealer**

Grundareal: 119 m²
Bolgareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 4 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 11.11.1998 - Dekl om vand, naturgas, veje mm samt bestemmelser om bebyggelse og om salg og pantsætning Vedr 13A
- Nr. 2: 08.01.2019 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SØSVINGET

Planer

18. Køge Kommuneplan 2021-2033
23. Lokalplan 1080

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: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.260 Forbrug: 22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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



Adresse: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.382	Kontantpris	kr. 4.295.000
Grundskyld	kr.	4.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.650
Renovation, anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Grundejerforening	kr.	8.700	Ejerskiftegebyr grundejerforeningen	kr. 1.450
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr. 4.332.167
Husforsikring	kr.	5.331	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.	
Renovation via grundejerforeningen	kr.	600		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.013		

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 22.637 md. / 271.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.373 md. / 220.481 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: 02.03.2026

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: Søsvinget 138, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 13.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Søsvinget

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.