



REAL

Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	76
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.519		
Byggear	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1054**

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: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke ejerlejlighed, der er en sand perle beliggende øverst oppe i en velholdt ejendom fra 1961. Lejligheden har gennemgået en omfattende renovering i 2021, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar for den kræsne køber. Med et boligareal på 76 kvadratmeter tilbyder denne lejlighed en god planløsning, der er både funktionel og rummelig.

Den store stue er hjemmets hjerte og byder på direkte adgang til en dejlig altan, hvorfra du kan nyde den åbne udsigt over området. Stuen glider elegant over i et rum som kan aflukkes med glasparti, som giver rig mulighed for at skabe din egen personlige oase af ro og afslapning. Det pæne køkken er udstyret med hvide elementer fra KVIK og charmerende sprosser, der skaber et lyst og indbydende rum til madlavning.

Badeværelset er i flot stand med badekar og brus. Fra gangen fører vejen videre til endnu et stort soveværelse, der ligesom resten af lejligheden fremstår lyst og venligt takket være de flotte gulve, pudsede vægge samt de flotte vindueskarme.

Ejendommen ligger i et skønt område omkring ejerforeningen med grønne græsplæner samt borde og bænke – perfekt til hyggelige stunder under åben himmel. Beliggenheden i Køge er optimal; tæt på centrum med nem adgang til stationen samt gode indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Området har også ry for at have gode naboer samt en populær ejerforening.

Denne lejlighed repræsenterer ikke blot et hjem men også en livsstil midt i Køges charmerende omgivelser.

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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025



Spisestue



Stue



Repos



Stue



Værelse



Stue

Adresse: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025



Stue



Stue



Værelse



Stue



Ejendommen



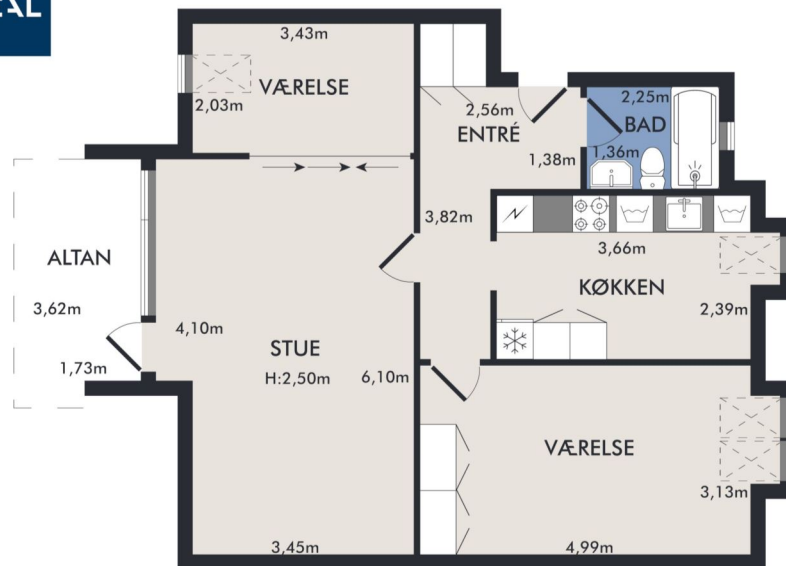
Altan

Adresse: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

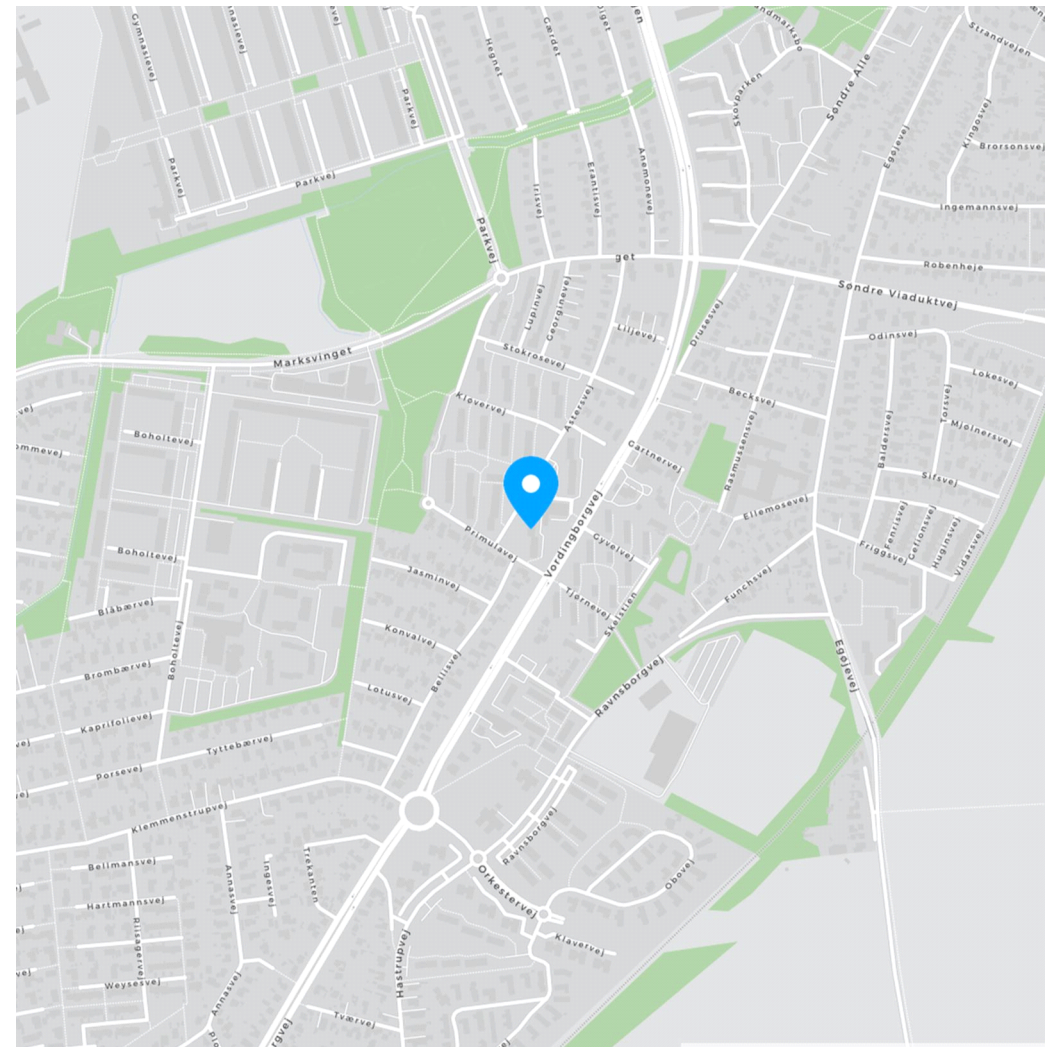
Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	7 hc Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	269522
Ejl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.333.000 kr.
Grundværdi:	1.595.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.866.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.276.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	76 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. 05.08.1939 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 07.05.1956 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 08.01.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 22.01.1963 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 5 lyst d. 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 6 lyst d. 30.01.1985 - Vedtægter for ejerforeningen
Nr. 7 lyst d. 02.10.1996 - Tillæg til vedtægter
Nr. 8 lyst d. 08.02.1999 - Tillæg til vedtægter
Nr. 9 lyst d. 11.03.2002 - Tillæg til vedtægter

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur - Kvik
Emhætte
Mikroovn
Køle/fryseskab
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.260 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsofstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
9.519
6.763
25.836
112

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Debitorskift af ejerpantebrev, gebyr til administrator, anslået
I alt

kr. 2.595.000
kr. 17.450
kr. 4.500
kr. 2.616.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

42.230

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.017 md./ 168.210 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.252 md./ 135.030 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: Astersvej 29, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1054
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 11.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 323/10000
Adm. fordelingstal: 323/20000
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum
Tørrerum
Fællesrum til ejerforenings beboere (maling, kreativt værksted, kaffe mv.)

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.