



REAL

Fændediget 30, st. th., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	121
Kontantpris	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.104		
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1375**

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: Fændediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i hjertet af Køge C, hvor moderne komfort møder en rolig atmosfære. Denne lejlighed, opført i 2020, tilbyder et rummeligt boligareal på 121 kvadratmeter og er en del af en god og veldrevet ejerforening. Her får du ikke blot et hjem, men også adgang til et kælderrum samt fællesarealer med flot beplantning.

Lejligheden byder på en fremragende indretning med et stort køkken-alrum, der bliver det naturlige samlingspunkt for familien. Det hvide elementkøkken har rigelig skabsplads og åbner direkte ud til en overdækket træterrasse. Her kan du nyde udsigten over de grønne arealer foran ejendommen samt den betagende udsigt til Køge Å. De flotte trægulve og gulvvarmen gennem hele lejligheden sikrer både stil og komfort.

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: Fændediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

Med tre store soveværelser er der plads til hele familien eller mulighed for at skabe et hjemmekontor eller hobbyrum. Et af værelserne var tidligere en del af stuen, hvilket giver fleksibilitet hvis man ønsker at genåbne rummet for at skabe endnu mere opholdsplads. Badeværelset er stort og funktionelt indrettet med ekstra toilet, hvilket gør morgenrutinerne lettere for alle husets beboere.

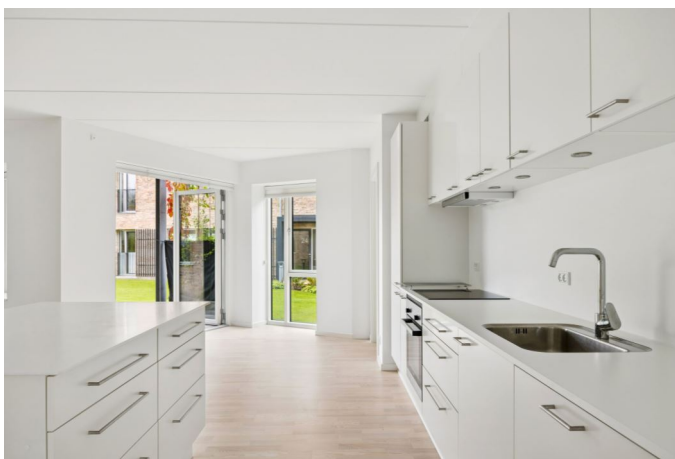
Lejligheden er i god stand og fuldstændig indflytningsklar – perfekt for dem der søger bekvemmelighed uden kompromis på kvaliteten. Den nyere bebyggelse garanterer moderne faciliteter samtidig med at den veldrevne forening sørger for velholdte omgivelser.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få skridt fra byens pulserende liv men alligevel placeret i rolige omgivelser. Med gåafstand til Køge Torv, stationen samt diverse butikker og caféer har du alt hvad hjertet begærer lige ved hånden.

Adresse: Fændediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

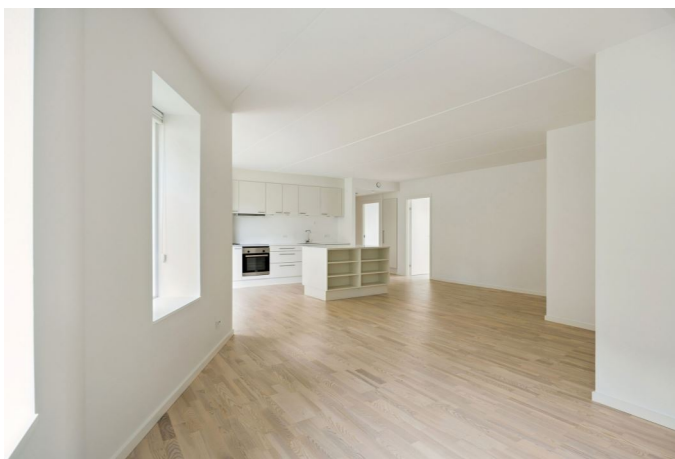
Dato: 21.01.2026



Adresse: Fændediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

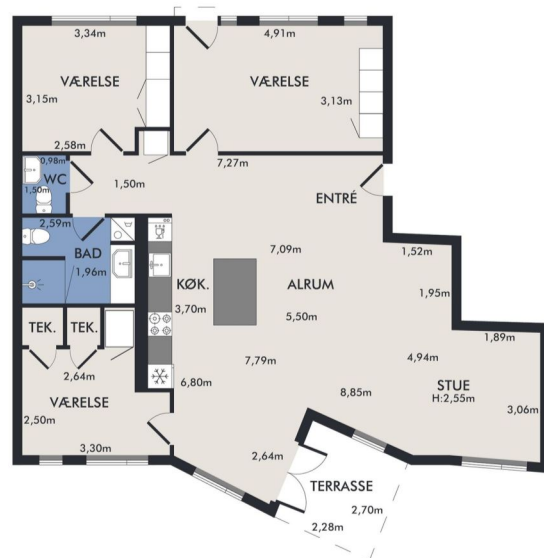


Adresse: Fændediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Fædediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	331 Køge Bygrunde
BFE-nr.:	100272523
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.363.000 kr.
Grundværdi:	2.534.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.290.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.027.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	115 m ²
- heraf boligareal:	111 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²
BBR-boligareal:	121 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. 20.08.2019 - Deklaration om kloakledninger
Nr. 2 lyst d. 20.08.2019 - Deklaration om naturgasdistributionsledning samt MR-station
Nr. 3 lyst d. 20.08.2019 - Deklaration om færdselsret, beplantning, vendeplads, handicap P-plads, klimasikring m.v.
Nr. 4 lyst d. 21.08.2019 - Deklaration om fjernvarme
Nr. 7 lyst d. 15.03.2024 - Vedtægter for ejerforeningen Ågrunden

Planer

Lokalplaner nr. 3-11 og 1068

Kommuneplan

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 - Siemens
Køgeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Køle/fryseseab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fædediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.714 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 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 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 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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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



Adresse: Fændediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.881	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	10.744	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Ejerforening	kr.	25.875	Ejerskiftegebyr	kr.	2.250
Rottebekæmpelse	kr.	161	I alt	kr.	5.532.100
Grundfond	kr.	2.587			

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

61.248

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.408 md./ 352.900 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.904 md./ 286.847 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: 17.01.2026
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: Fædediget 30, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1375
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 21.01.2026

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 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: 115/3697
Adm. fordelingstal: 115/3697
Sikkerhed til e/f: 59.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret - Kælderrum nr. B1.0.3

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.