



REAL

Søsvinget 8, 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
2.695.000
2.125
1989

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

89
3
81
B

Sagsnr. **1501251**

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: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende rækkehus beliggende i et eftertragtet område i Køge - Hastrup! Med et boligareal på 89 kvadratmeter, bygget i 1989, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af moderne komfort og naturskønne omgivelser. Indenfor mødes du af en god og funktionel indretning, der starter med et stort køkken-alrum. Her er der masser af plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra stueplan er der direkte adgang til en solrig terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener. På første sal finder du tre gode værelser. Ejendommen fremstår pæn og indflytningsklar uden behov for yderligere renovering. Boligen indeholder i stueplan et køkken/alrum med plads til sofagruppe og spisebord, ydermere har stueplan et fint og funktionelt bryggers med vaskefaciliteter, der findes desuden huset badeværelse på stueplan, badeværelset fremstår i lyse og tidsløse elementer. på 1. salen finder du 3 rummelige soveværelser med plads til seng og opbevaring.

Udendørs venter en hyggelig terrasse samt adgang til et stort fællesområde med trampolin, borde og bænke – perfekt for børnene at lege eller sociale sammenkomster blandt naboerne. Derudover følger et lille skur til opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skole, indkøbsmuligheder samt stisystemer gør hverdagen nemmere. Området grænser op mod de smukke Hastrup søerne samtidig med at det tilbyder nem adgang til offentlig transport og motorvej.

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.

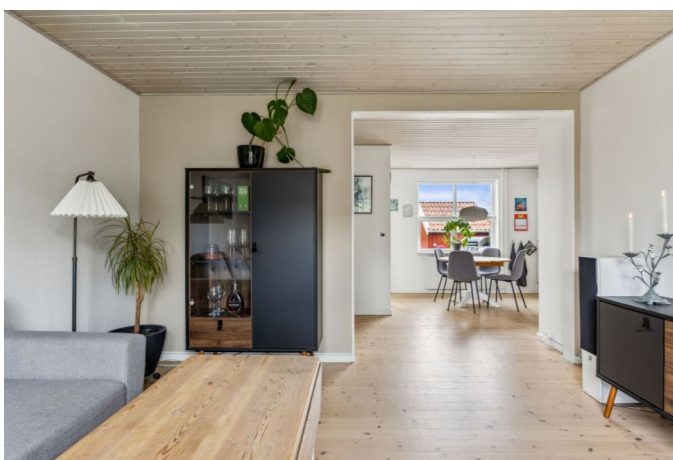
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026

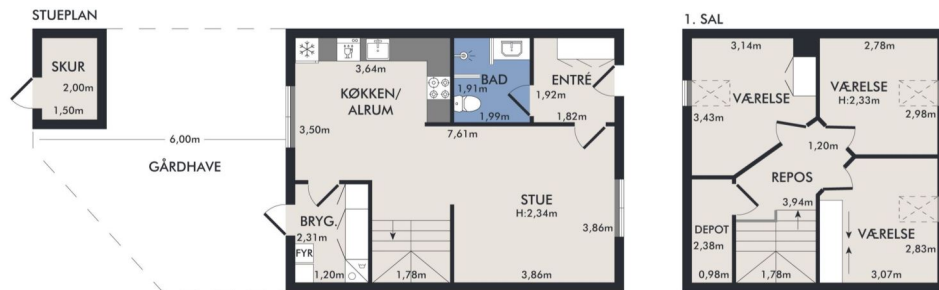


Adresse: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 df Klemmenstrup By, Herfølge
BFE-nr.:	2593773
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1989

Arealer*

Grundareal:	81 m ²
Boligareal i alt:	89 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 4-08
Nr. 2 lyst d. 17.10.1985 - Lokalplan nr. 4-08.1
Nr. 3 lyst d. 05.05.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 4 lyst d. 30.07.1986 - Lokalplan nr. 4-08.3 ved povlsen
Nr. 5 lyst d. 22.08.1997 - Deklaration ang. pligt til medlemskab af grundejerforening.

Planer

Lokalplan nr. 4-08 + tillæg 1 og 3
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.303.000 kr.
Grundværdi:	1.242.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.842.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	993.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 660,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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



Adresse: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.396	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	5.266	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	2.719.694
Grundejerforening	kr.	2.300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Ejerudgift i alt 1 år		25.506			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.511 md./ 174.131 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.794 md./ 141.530 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: 28.01.2026
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: Søsvinget 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1501251
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 29.01.2026

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.285.724	1.285.724	1.304.259	DKK	5	92.425	27,50	5,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Ved Porten Hastrup

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade - Siemens

Emhætte - Faber

Tørretumbler - Bosch

Vaskemaskine - Siemens

Opvaskemaskine - Indesit

Køke/fryseskab - Bosch

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.