

REAL



Fynsvej 7, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	3.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.489	Grund m ²	803
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **150-2105**

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: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026



Velkommen til en veldisponeret villa på 129 m² i populære Hastrup i Køge, hvor en tryk hverdag, grønne omgivelser og nærhed til byen går hånd i hånd. Huset er opført i 1967 og fremstår med sin oprindelige charme intakt, samtidig med at det er løbende vedligeholdt. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning samt et solidt udgangspunkt for at skabe præcis det hjem, I drømmer om.

Fra den fine fordelingsentré er der en overskuelig adgang til hjemmets rum. Et praktisk bryggers gør hverdagen nem, mens det pæne badeværelse byder på god plads. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den store stue, så madlavning og samvær kan følges ad. Stuen har et stort vinduesparti mod haven, der lukker et skønt dagslys ind og giver et dejligt kig til de grønne omgivelser.

Boligen rummer to store soveværelser med gode indretningsmuligheder. Det ene værelse har tidligere været opdelt i to og kan nemt reetableres, hvis familien har behov for et ekstra værelse, hjemmekontor eller hobbyrum. Indretningen er gennemtænkt og giver plads til både familieliv, gæster og rolige stunder. Ejendommen fremstår overvejende original, hvilket giver en oplagt mulighed for, at nye ejere kan sætte deres eget personlige præg.

Udenfor venter en stor indkørsel, garage og en rummelig have, hvor de grønne fingre for alvor kan få frit spil. Terrasserne foran huset indbyder til afslapning og hyggelige stunder i solen. Beliggenheden i Hastrup er særdeles attraktiv med godt naboskab, nem adgang til grønne områder, stisystemer og indkøb. Køge Torv, caféliv, butikker og byens mange tilbud nås desuden på en kort cykeltur.

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: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026



Spisestue



Køkken



Stue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

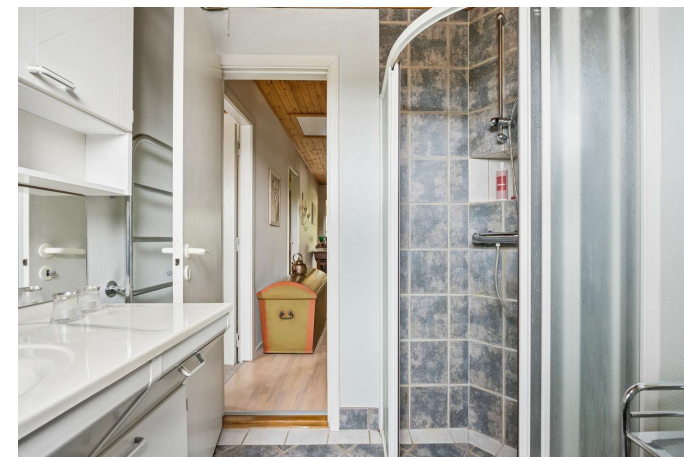
Dato: 15.09.2026



Køkken



Ejendommen



Badeværelse



Køkken



Værelse

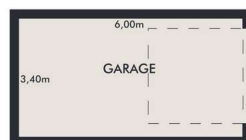


Gang

Adresse: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

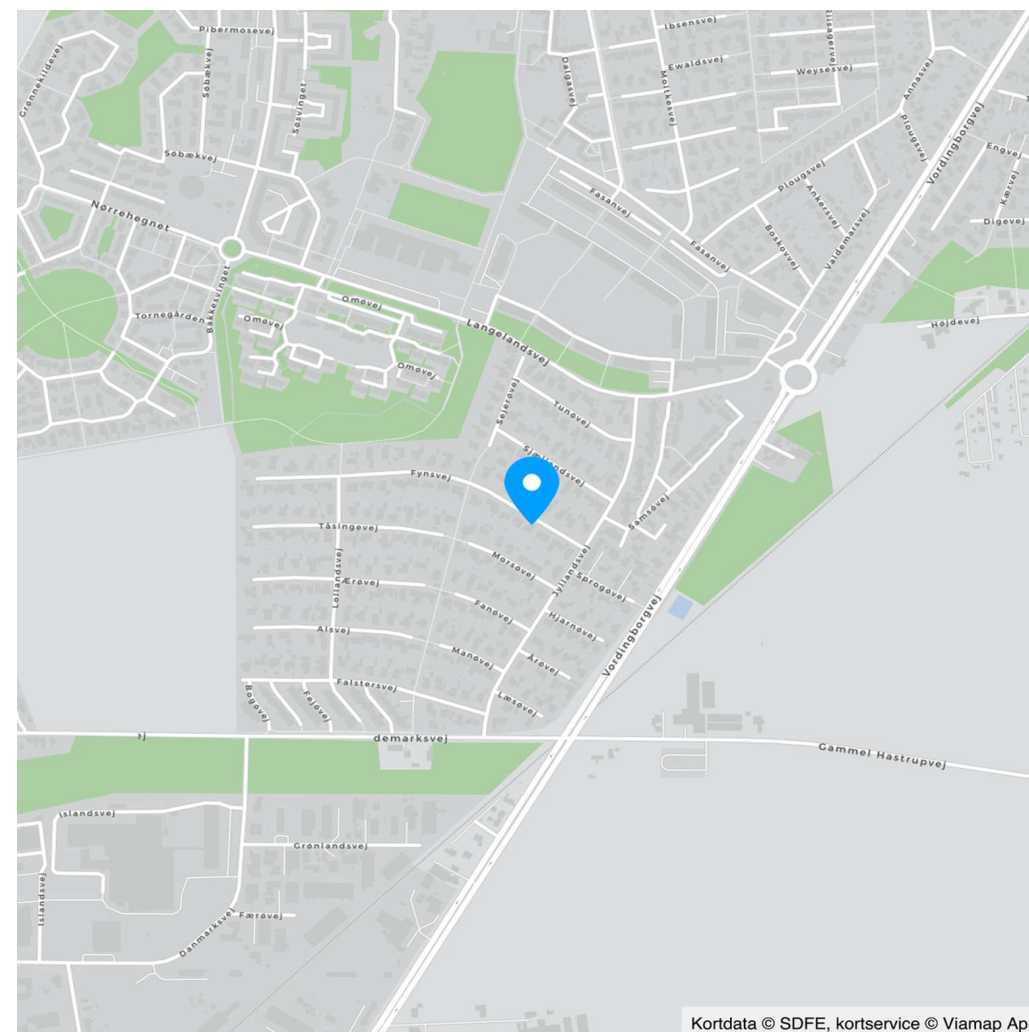
Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13cr Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.: 2596422
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Arealer**

Grundareal: 803 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.676.000
Grundværdi: 2.063.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.140.800
Grundlag for grundskyld: 1.650.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Stamhuset Gl. Køgegård har reserveret ejendomsret til fas tstående bjergarter mv -
- Nr. 2: 20.05.1966 - anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 06.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 19_L_385

Planer

18. Kommuneplan 4B18 - Jyllandsvejskvarteret

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers husforsikringspolice.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 1.586 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.918	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	8.747	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.487
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.625.937
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 29.862

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.812 md. / 237.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.917 md. / 191.004 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** ingen.

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: Fynsvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-2105
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 15.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.740.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.