

REAL



Hastrupvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	242
Kontant	6.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.555	Grund m ²	949
Byggeår	1923	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1642**

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: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026



Charmerende Villa i Køge - Gennemrenoveret og Indflytningsklar

Velkommen til denne enestående villa beliggende centralt i eftertragtede Køge by, tæt på Søndre skole. Ejendommen, oprindeligt opført i 1923, har gennemgået en omfattende renovering og fremstår nu som et moderne hjem med respekt for de klassiske detaljer, og gulvvarme i en stor del. Med et boligareal på hele 242 kvadratmeter er der rigelig plads til den store familie eller dem, der blot ønsker ekstra rum til hobbyer og gæster.

Hovedhuset byder på et åbent og lyst køkken/alrum, hvor familiens dagligdag kan udfolde sig naturligt. Herfra er der direkte adgang til den rummelige stue, perfekt til afslapning eller hyggelige sammenkomster. De fem værelser fordeler sig praktisk rundt om huset og giver mulighed for både soveværelser, kontorplads eller legeværelse. To moderne badeværelser sikrer komforten for alle husets beboere.

Et af ejendommens unikke træk er det separate annek, som rummer to store værelser samt eget badeværelse. Dette gør annekset ideelt som teenageafdeling, gæstebolig eller måske hjemmekontor for den selvstændige erhvervsdrivende.

Udenfor venter en sydvestvendt have med et charmerende gårdmiljø – perfekt til sommerens grillfester eller afslappede eftermiddage i solen. Derudover tilbyder ejendommen et stort parkeringsareal med plads til flere biler.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på Søndre Skole, de mange faciliteter i Køge bymidte samt naturskønne områder som Søndre Strand og Åsen. Denne villa er indflytningsklar og venter blot på at blive jeres nye hjem.

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.

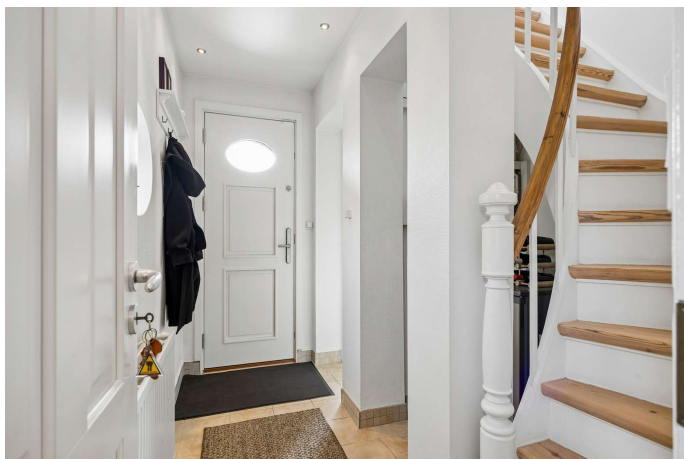
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

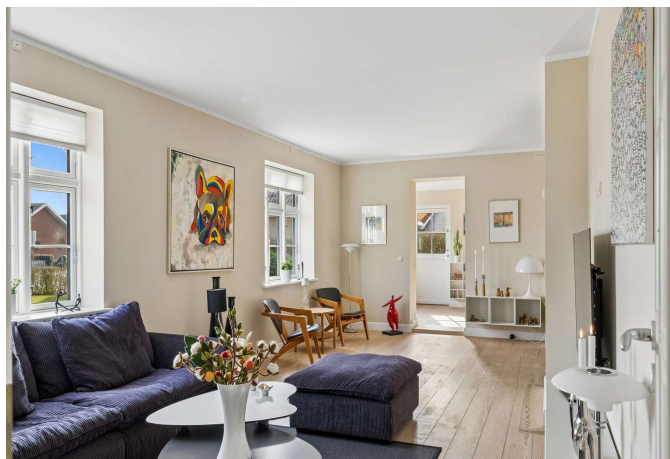
Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

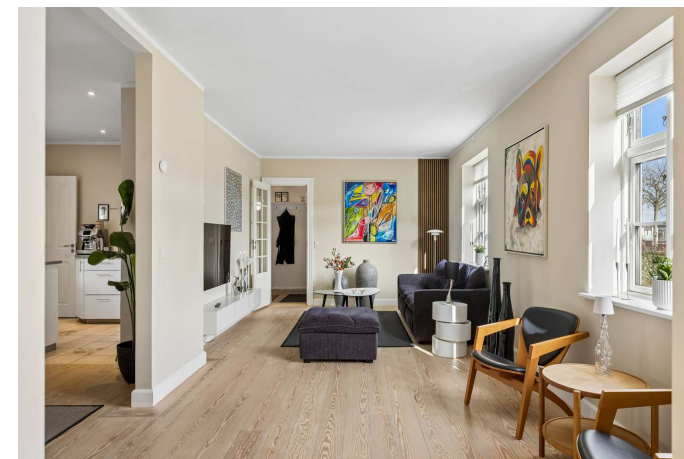
Dato: 10.04.2026



Hall



Stue



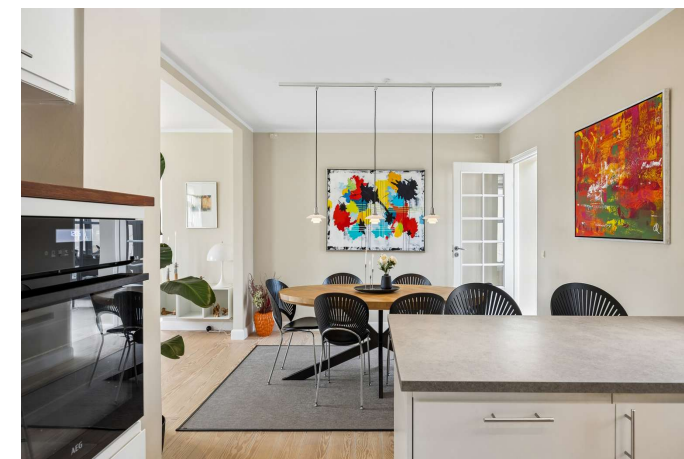
Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026



Køkken



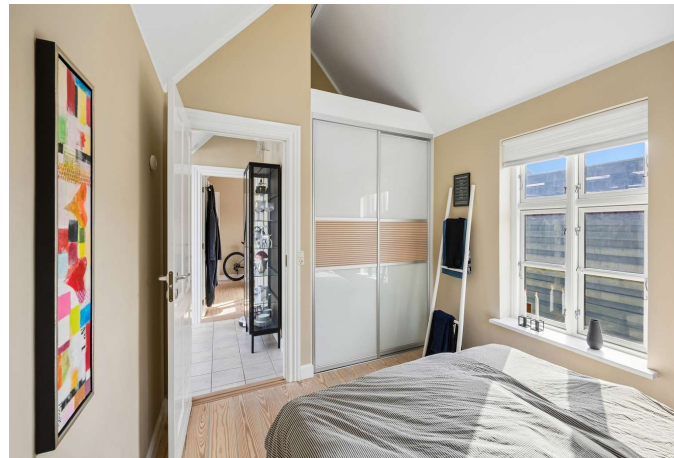
Alrum



Alrum



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

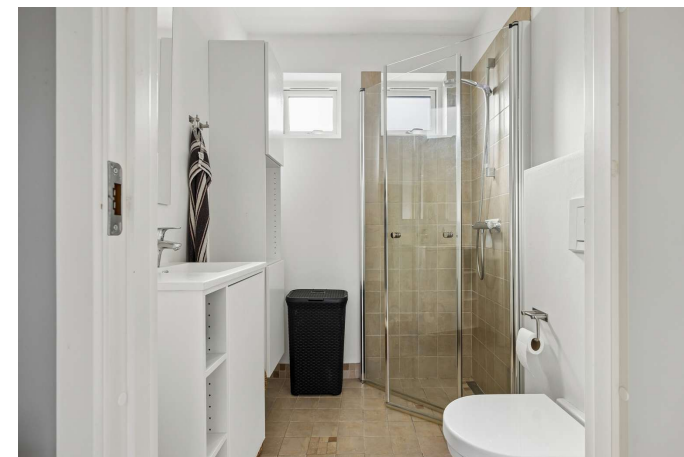
Dato: 10.04.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Værelse

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026



Værelse



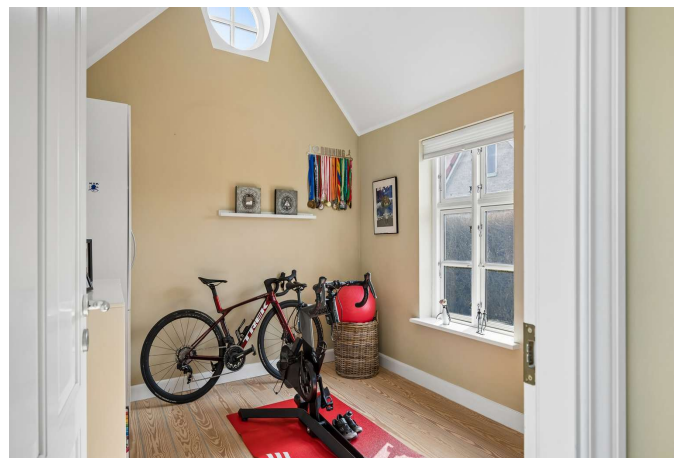
Værelse



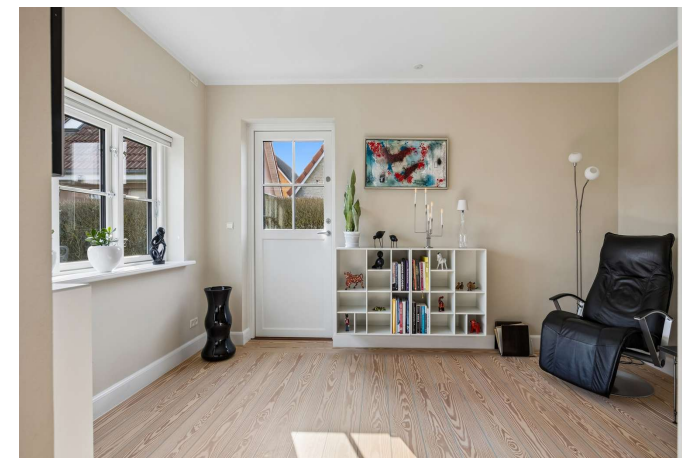
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026



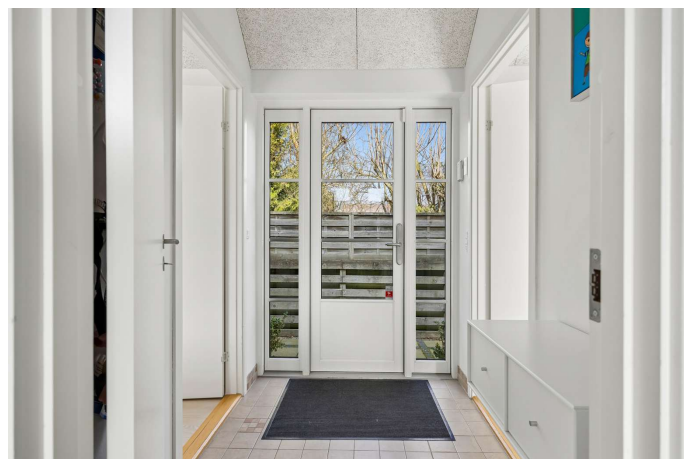
Værelse



Ejendommen



Terrasse



Gang



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen

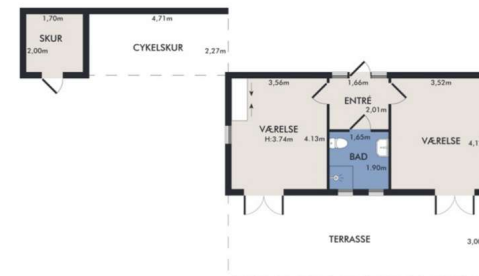
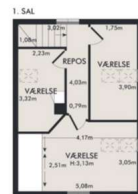


Ejendommen

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

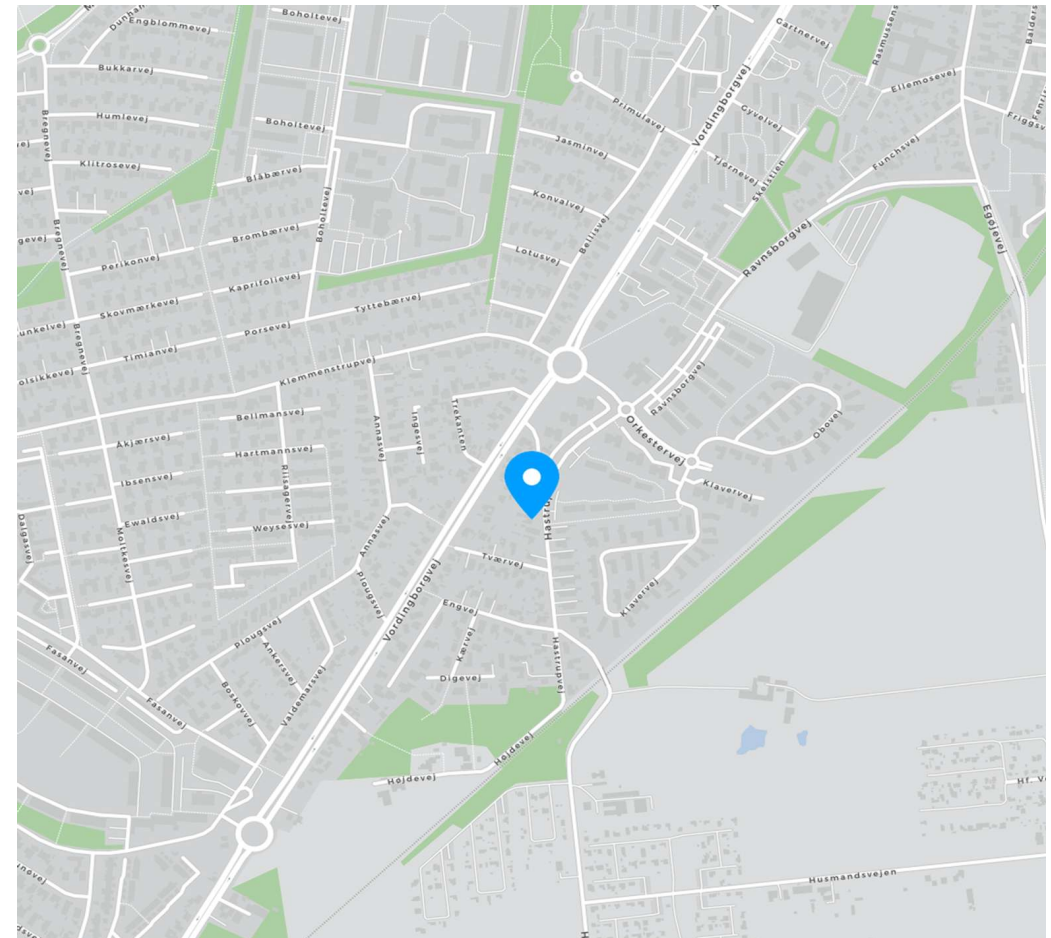
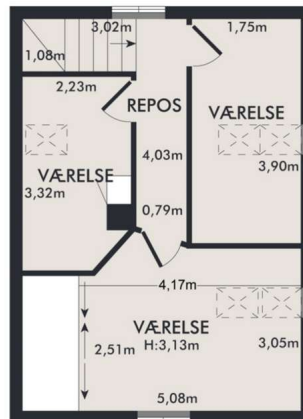
Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026

REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8aq Hastrup By, Herfølge
BFE-nr.: 2594375
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.813.000
Grundværdi: 2.365.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.850.400
Grundlag for grundskyld: 1.892.000

Arealer**

Grundareal: 949 m²
Boligareal i alt: 242 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 193 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 49 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 10 m²
Udhus: 8 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: 28.06.1923 - Dok om hegn, hegnsmur mv (TT 128/23)
- Nr. 2: 30.11.1938 - Landvæsenskommissionskendelse, -
- Nr. 3: 09.12.1938 - Landvæsenskommissionskendelse,
- Nr. 4: 21.08.2001 - Dekl. om kloakledning over ejendommen.
- Nr. 5: 13.06.2013 - Deklaration ang. afløbsledning

Planer

21. Kommuneplan - Køge kommune
21A. Kommuneplan 4B15 - Engvej

Se desuden ejendomsdatabaserne.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.025 Forbrug: 2.124 m³
Udgiften er beregnet i år: 22300

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Hastrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.637	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	10.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	7.047.850
Husforsikning, ansl.	kr.	7.800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	42.662		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.199 md. / 458.385 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.690 md. / 368.276 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: 25.03.2026

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 **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: Høstrupvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1642
Ejerudgift/md.: kr. 3.555

Dato: 10.04.2026

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:

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.

Announce



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 væksten 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.