

REAL



Fejøvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	102
Kontant	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.334	Grund m ²	382
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0610**

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: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



Charmerende etplansrækkehus med solrig have

Velkommen til dette skønne etplansrækkehus beliggende i det idylliske område af Hastrup. Her får du en unik mulighed for at bo tæt på naturen, omgivet af grønne marker og frisk luft, samtidig med at du har alle hverdagens bekvemmeligheder inden for rækkevidde. Rækkehuset er opført i 1970 og byder på hele 102 kvadratmeter veludnyttede kvadratmeter, der sikrer plads til både familiehygge og privatliv.

Indenfor mødes du af en rummelig entré med adgang til et praktisk bryggers, perfekt til opbevaring og dagligdags gøremål. Boligen rummer tre gode soveværelser, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er funktionelt indrettet med alt nødvendigt udstyr.

Husets hjerte er den store stue, der ligger i åben forbindelse med køkkenet. Dette åbne ruminddelingskoncept skaber en lys og luftig atmosfære, hvor familien kan samles om hyggelige middage eller afslappende aftener foran fjernsynet. Fra stuen har du direkte adgang til den imponerende udestue på 21 m² – her kan du nyde udsigten over haven året rundt uanset vejret udenfor.

Den solrige have giver rig mulighed for at skabe dit eget lille paradis under åben himmel. Her kan børnene lege frit eller man kan slappe af med en god bog på terrassen mens solen varmer ansigtet. Beliggenheden i Hastrup gør denne ejendom særligt attraktiv for dem der ønsker ro og fred uden at gå på kompromis med nærhed til byen.

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: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



Gang



Gang



Alrum



Køkken



Alrum



Alrum

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



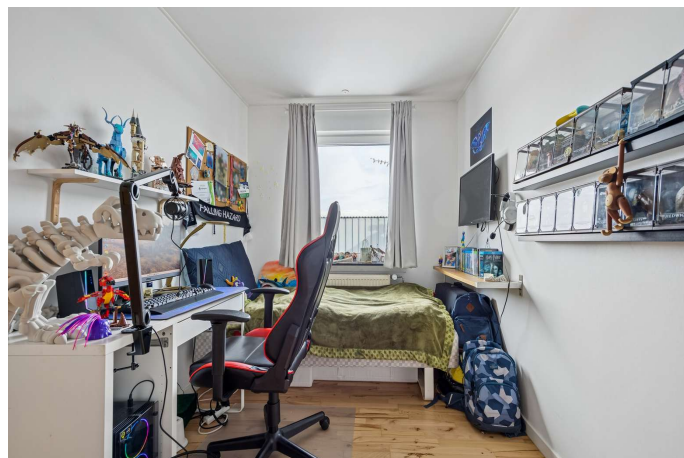
Værelse



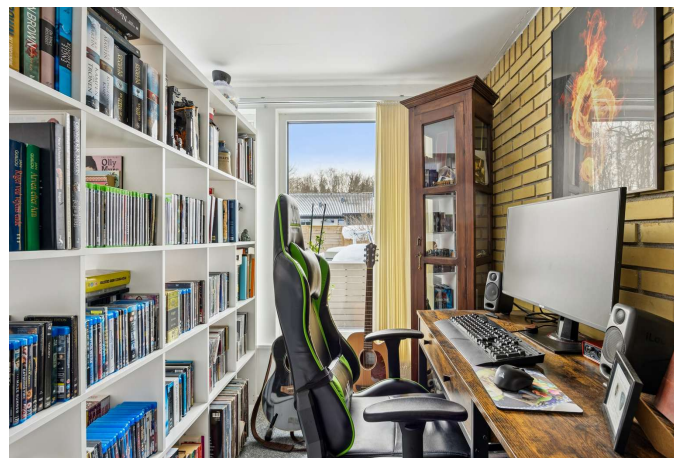
Værelse



Værelse



Værelse



Kontor



Værelse

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



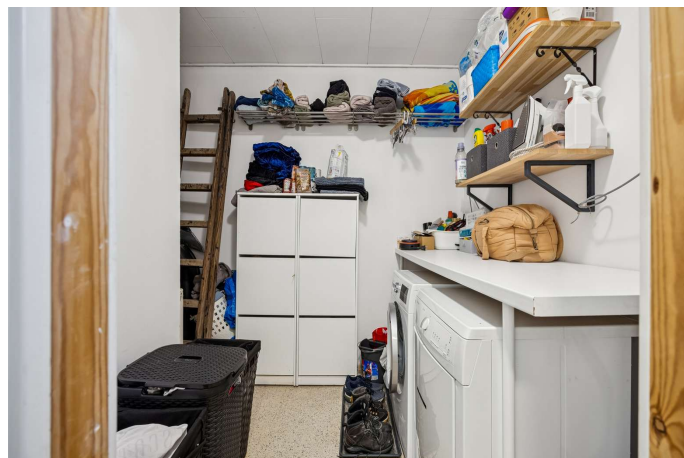
Værelse



Værelse



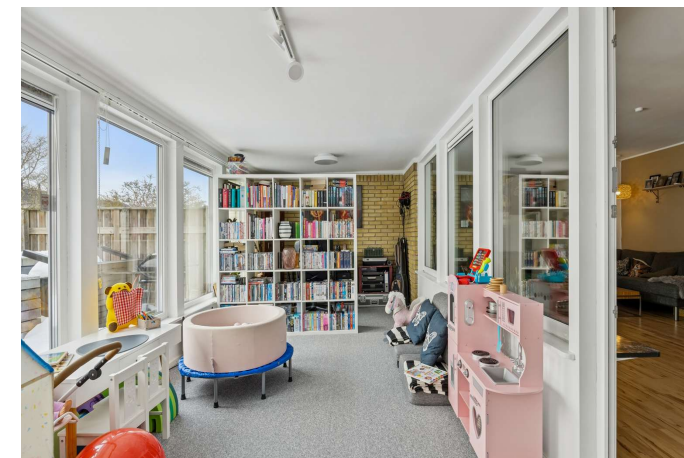
Badeværelse



Disponibelt rum



Værelse



Værelse

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



Værelse



Terrasse



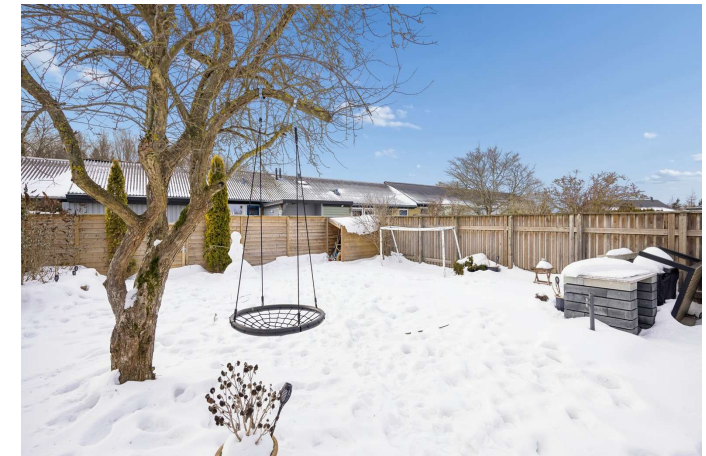
Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Andet

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13ig Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.: 2596568
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.218.000
Grundværdi: 1.650.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.774.400
Grundlag for grundskyld: 1.320.000

Arealer**

Grundareal: 382 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 6 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: 01.01.1585 - Dok om ejendomsret til faststående bjergarter mv (H 1548) 19_D_360 - dato 17.09.1868 - se side 22.
- Nr. 2: 06.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv l.første gang 14.9.62.nr. 4647 - Ses i akten under lyse nr. 4841/2780/4647
- Nr. 3: 24.03.1971 - Dok om vej mv, parkering mv, grundejerforening mv
- Nr. 4: 28.06.1982 - Dok om opførelse af tilbygning mm

Planer

18. Kommuneplan 4B18 - Jyllandsvejskvarteret

Tilbehør:

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

, Ovn (Whirlpool, Gummiliste er løs), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Schlosser), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælger husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.939 Forbrug: 1.109 m³
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Fejbovej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.049	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	6.152	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.478
Rottebekæmpelse	kr.	162	I alt	kr.	3.021.328
Grundejerforening, anslået	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	4.997			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.006			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.312 md. / 195.750 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.104 md. / 157.245 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: 08.04.2026

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

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: Fejøvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0610
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 20.04.2026

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:

Afventer GF skema

Grundejerforening

Navn: Ørækkernes Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Olietank

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Kirkebyggelinje

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende inden for en kirkebyggelinje jf. ejendomsdatarapporten.

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.