

REAL



Klitrosevej 7, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.169	Grund m ²	722
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1821**

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: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



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: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

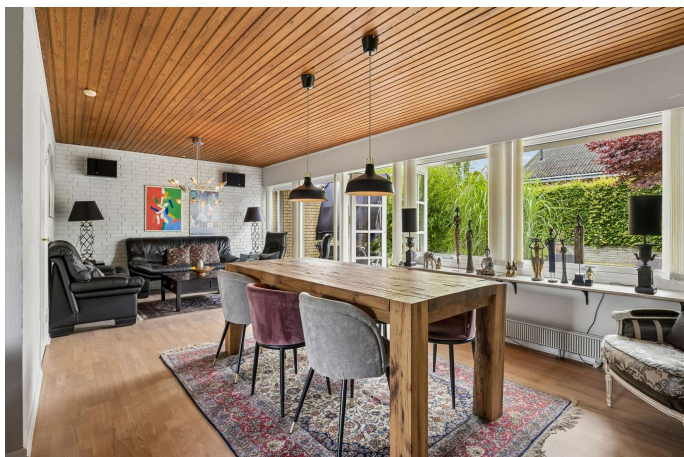


Værelse

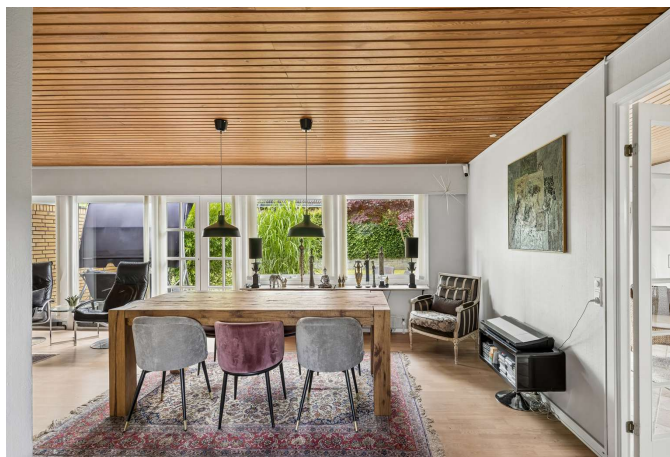
Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

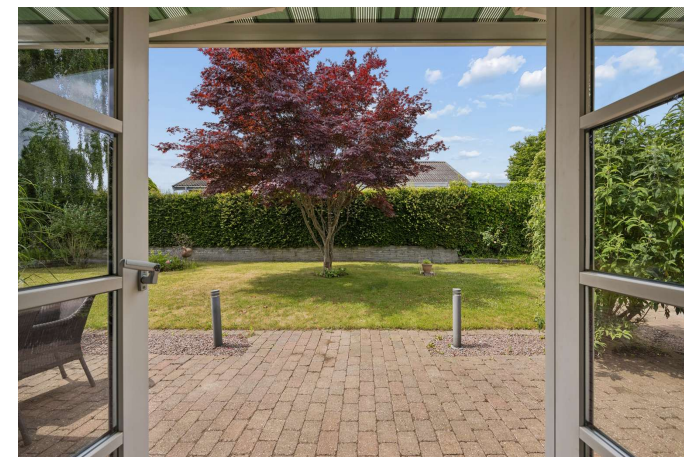
Dato: 04.07.2026



Spisestue



Spisestue



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



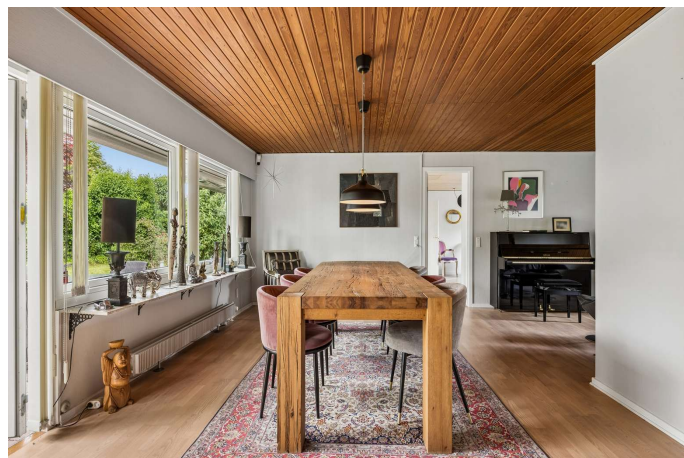
Ejendommen



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Værelse

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



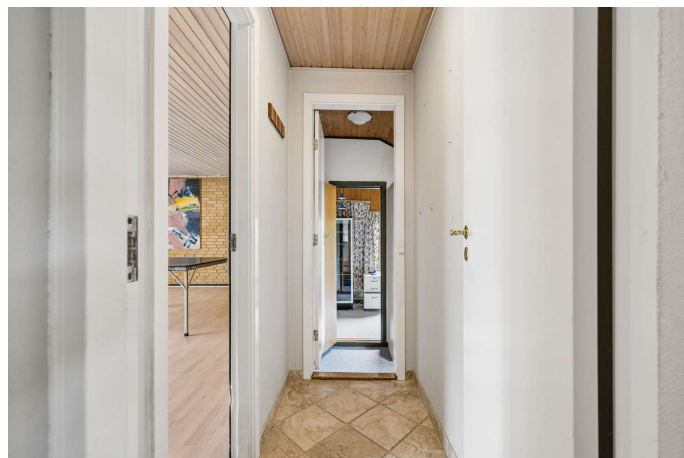
Værelse



Terrasse



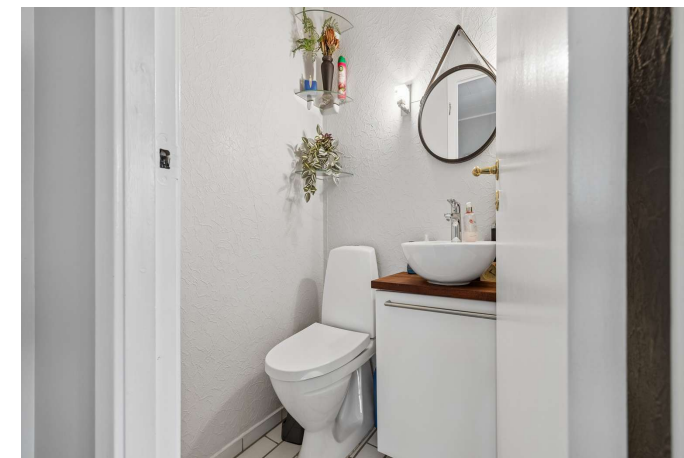
Værelse



Gang



Gang



Badeværelse

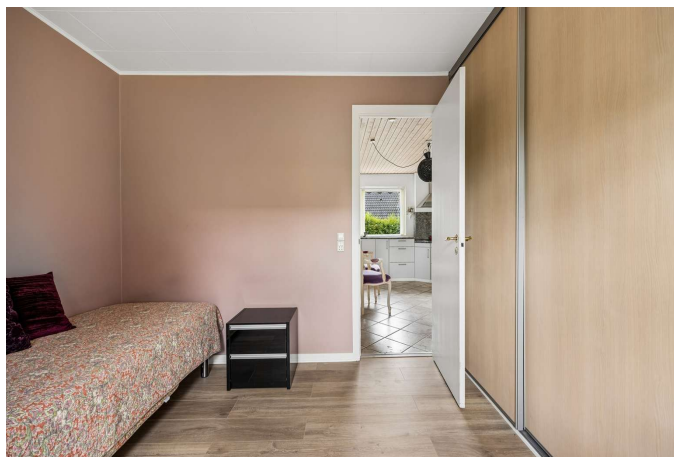
Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



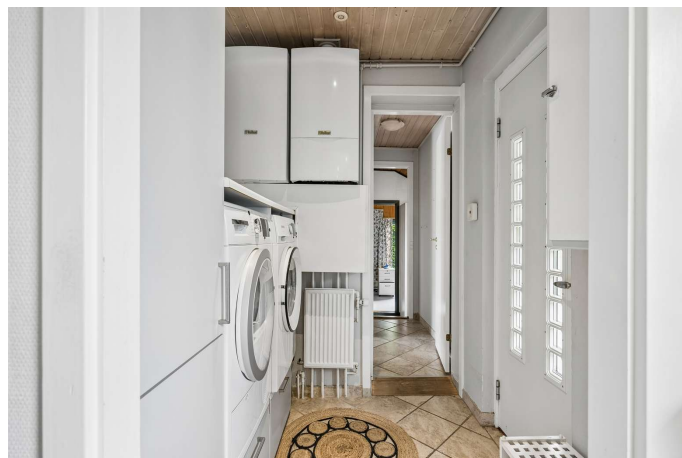
Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Værelse

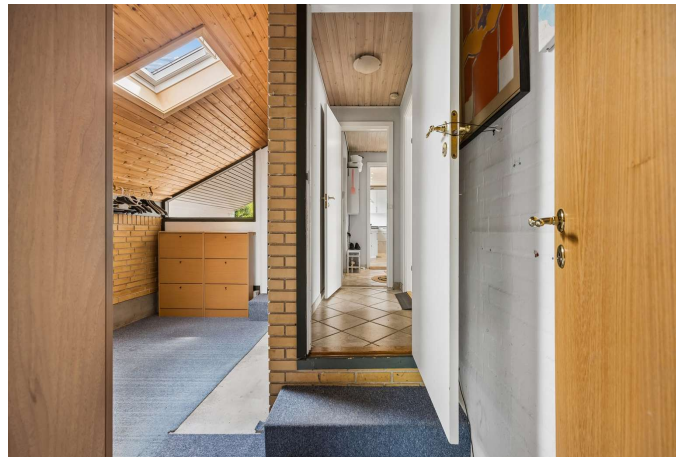
Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



Værelse



Værelse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

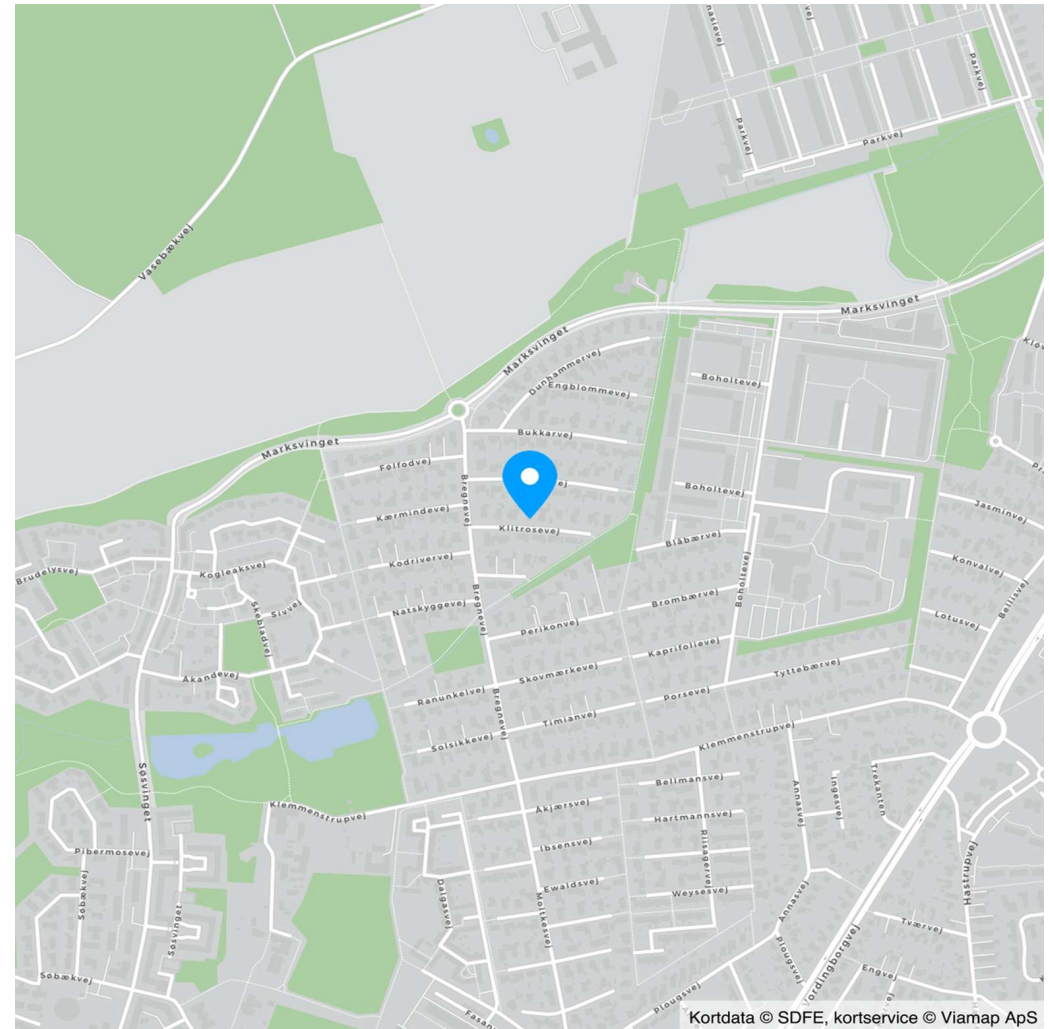
Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 37bæ Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302524
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.009.000
Grundværdi: 2.469.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.207.200
Grundlag for grundskyld: 1.975.200

Arealer**

Grundareal: 722 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 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: 05.08.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 25.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forkøbsret

Planer

18. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken
18A. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 2.282 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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.357	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	10.469	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	5.036.267
Husforsikning, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.022			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.787 md. / 261.441 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 04.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 400.000

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 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.