

Klitrosevej 7, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**164**
Kontant	**4.795.000**	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

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026



Velkommen til denne charmerende og indflytningsklare villa på 164 m², der byder på en gennemtænkt planløsning, masser af plads og en varm atmosfære, som gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik. Boligen er opført i 1967 og fremstår særdeles velholdt, så her får du en bolig, hvor der kan flyttes direkte ind og nydes fra dag ét.

Indretningen rummer tre gode værelser, et badeværelse samt et praktisk gæstetoilet, hvilket giver en fleksibel hverdag for både familie og gæster. Den store stue skaber et naturligt samlingspunkt i hjemmet, mens køkkenalrummet binder huset smukt sammen og giver optimale rammer for både hverdagsliv og hyggelige middage. Dertil kommer et stort multirum, som kan indrettes efter behov, hvad enten drømmen er ekstra opholdsrum, legerum, hobbyrum eller hjemmekontor. Bryggerset bidrager med god funktionalitet i dagligdagen.

Udenfor venter en velholdt have med flere hyggelige terrassemiljøer, hvor der er rig mulighed for at finde både sol, læ og ro. Den sydvestvendte terrasse er et særligt plus, da den indbyder til mange dejlige timer i solen og lange sommeraftener i skønne omgivelser. Haven er anlagt, så den både er indbydende og overskuelig, og den understøtter villaens rolige og hjemlige udtryk.

Beliggenheden i Hastrup er attraktiv for både familier og par, der ønsker en hverdag tæt på det hele. Her bor du i kort afstand til daginstitutioner, indkøbsmuligheder og samtidig kun cirka 5 minutter fra Køge C, hvor byliv, station og et bredt udvalg af butikker, caféer og faciliteter venter. Alt i alt en dejlig bolig med masser af charme, god plads og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og bekvem.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

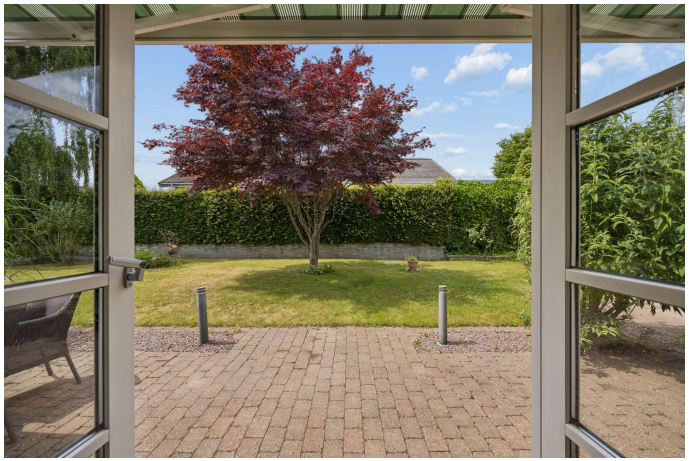
Dato: 18.11.2026



Spisestue



Spisestue



Terrasse



Terrasse



Have



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026



Terrasse



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Hobbyrum/stue/værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026



Hobbyrum/stue/værelse



Terrasse



Hobbyrum/stue/værelse



Gang



Gang



Toilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

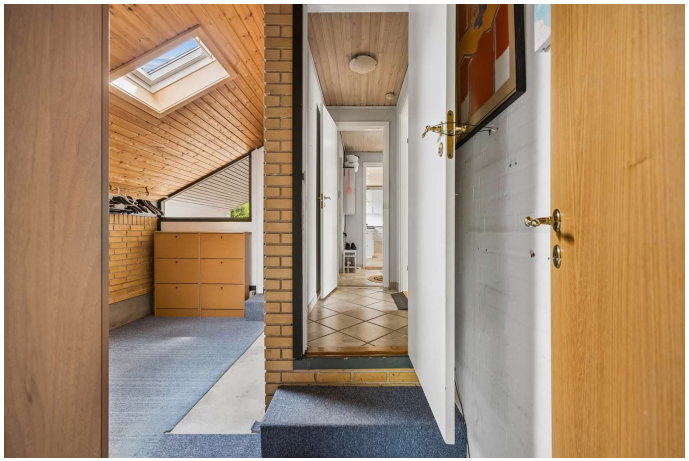
Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026



Værelse



Værelse



Indkørsel



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

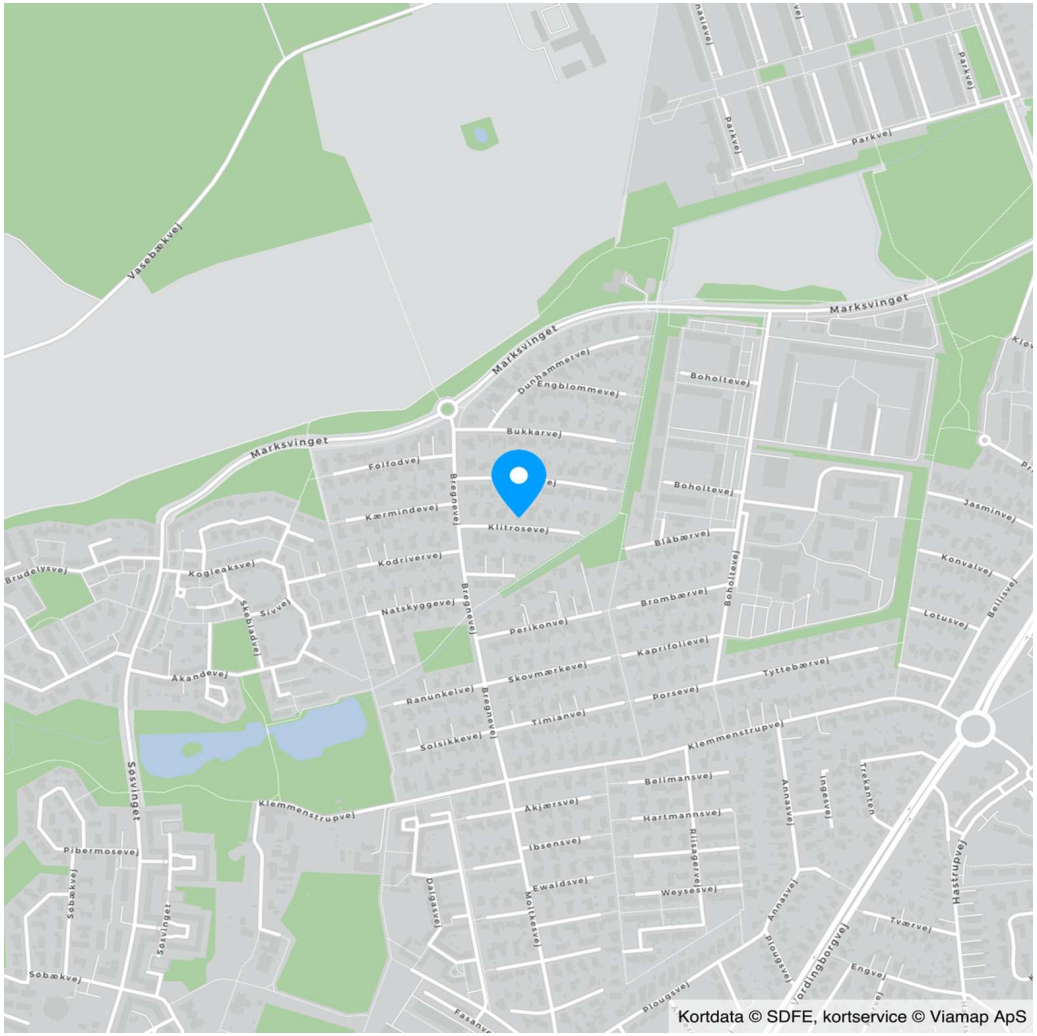
Sagsnr.: 150-1821
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	164 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	28 m^2

** 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. Byplanvedtægt - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken
18a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
19. Kommuneplan - Køge kommune 2025-2037
19a. Kommuneplan - 4B05 Bregnevej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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

(Der gives ikke garanti for de hårde hvidevares funktionsdygtighed da ejendommen sælges som et dødsbo)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 2.282 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - 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 salgsopstillingens 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

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 drikkevandsintresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.357
Grundskyld	kr.	10.469
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Renovation, anslået	kr.	4.997
Husforsiking, anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.022

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	4.835.067

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.887 md. / 322.640 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.605 md. / 259.260 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Klitrosevej 7, 4600 Køge Kontantpris: kr. 4.795.000	Sagsnr.: 150-1821 Ejerudgift/md.: kr. 3.169	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 400.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.