



REAL

Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.910	Grund m2	750
Byggeår/ombygget	1960/1968	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0914**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive Hastrup-kvarter i Køge. Med et boligareal på 148 kvadratmeter, bygget i 1960 og med en tilbygning fra 1968, er denne ejendom ideel for den moderne familie. Villaen har gennemgået en renovering i 2008-2010, hvilket sikrer en indflytningsklar bolig med en nutidig stil og funktionalitet.

Indretningen er både god og familievenlig med fire rummelige soveværelser, der giver plads til hele familien eller mulighed for hjemmekontor. De to badeværelser er praktiske og moderne, hvilket gør morgenrutinerne nemme og bekvemme. Det skønne køkken-alrum fungerer som husets hjerte med direkte adgang til den solrige have – perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster.

Haven er et kapitel for sig selv; solrig og velanlagt med hyggelige terrassemiljøer rundt om huset, hvor man kan nyde de lange sommeraftener eller drikke morgenkaffen i fredelige omgivelser. Derudover findes et praktisk bryggers samt pæne gulve gennem hele huset, der vidner om den gode stand ejendommen holdes i.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret centralt i Hastrup-området har du nem adgang til lokale skoler, børnehaver samt indkøbsmuligheder. En kort cykeltur bringer dig hurtigt til Køge centrum, mens offentlig transport og motorvej ligger indenfor rækkevidde for pendleren. Denne villa tilbyder således ikke kun et dejligt hjem men også en fantastisk livsstil.

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: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

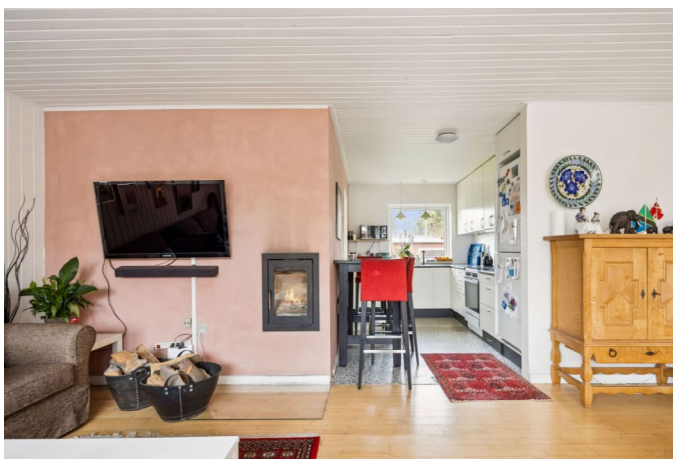
Dato: 29.01.2026



Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026



Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	3 u Klemmenstrup By, Herfølge
BFE-nr.:	2593927
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1960/1968

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m ²
Udhus:	4 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Ingen tinglyste servitutter

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.348.000 kr.
Grundværdi:	2.265.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.678.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.812.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 19.800 Forbrug: 1.684,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.
Energimærkning: Energimærke C.

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 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 salgssopstillingens ejerudgifter.

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



Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.660	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.604	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	4.829	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.829.236
Skorstensfejning	kr.	1.589	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	194			

Ejerudgift i alt 1 år

34.920

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.374 md./ 244.492 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.561 md./ 198.727 år v/24,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

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: Ingen oplyste
---	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.620.000	1.649.692	1.630.678	DKK	1,93	45.033	21,75	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Komfur
Emhætte
Mikroovn
Køle/fryseskab - Gram
Fryser - Gram
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.