



REAL

Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.906	Grund m ²	750
Byggeår/ombygget	1960/1968	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0914**

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: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026



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. Villæen 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. 2.906

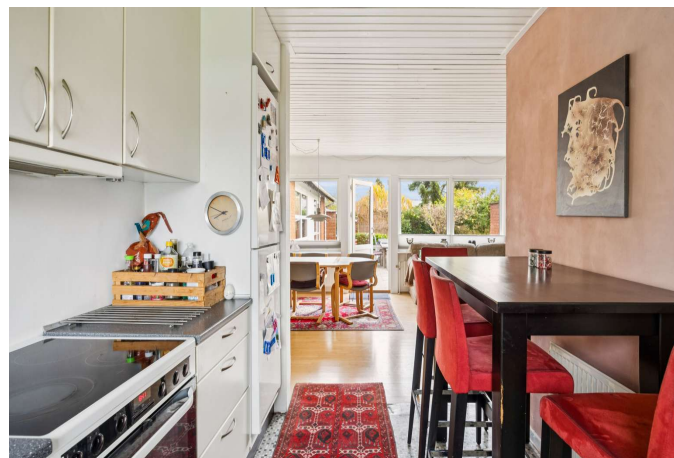
Dato: 28.02.2026



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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

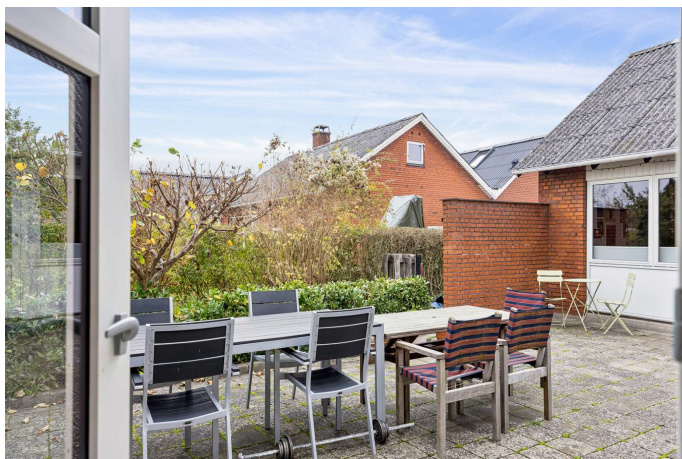
Dato: 28.02.2026



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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

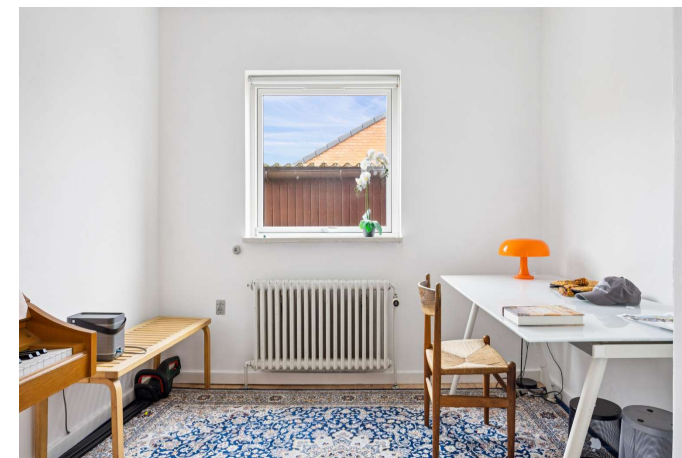
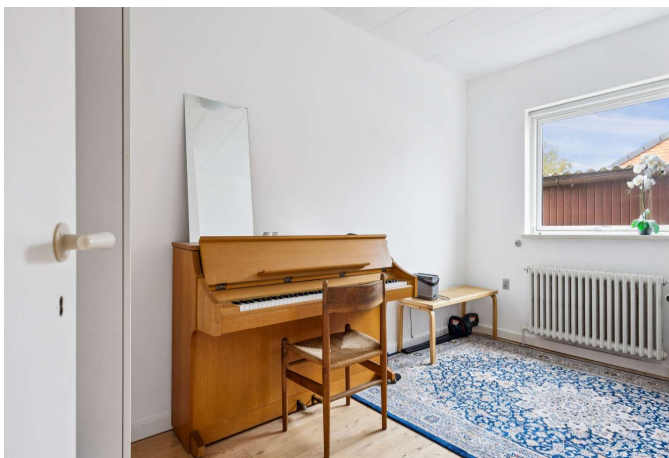
Dato: 28.02.2026



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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026



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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026



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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026

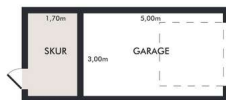




Adresse: Klemmenstrupvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 750 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Garage: 18 m²
Udhus: 4 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

Ingen

Planer

22. Kommuneplan

Der henvises iøvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab (Gram), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug: 1.685 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.660	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.604	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Skorstensfejning	kr.	1.589	I alt	kr.	3.829.236
Rottebekæmpelse	kr.	194	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.		
Husforsikring	kr.	4.829			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.872			

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 20.149 md. / 241.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.355 md. / 196.257 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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

Sagsnr.: 150-0914
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.02.2026

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

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 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 salgsopstillingen 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.

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.