

REAL



Dunhammervej 14, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	4.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.172	Grund m2	775
Byggeår/ombygget	1967/2002	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1198**

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: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede Boholte-område i Køge. Med et boligareal på hele 174 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af rummelighed og funktionalitet for den moderne familie. Bygget i 1967, men opdateret til nutidens standarder, fremstår huset indflytningsklart og er udstyret med både solceller, solvarmeanlæg der kører på det varme vand og 2 luft-til-luft varmepumper, hvilket sikrer en energieffektiv boligoplevelse.

Når du træder indenfor, mødes du af en lys og åben atmosfære. Stueplanet byder på et stort køkken-alrum med direkte udgang til terrassen gennem det imponerende vinduesparti, der lukker masser af naturligt lys ind. Det flotte køkken er udstyret med rigelig skabsplads samt en praktisk køkkenø, der gør madlavningen til en fornøjelse. Desuden finder du et badeværelse og et værelse på dette plan – ideelt som gæsteværelse eller kontor.

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: Dunhammergej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026

Førstesalen imponerer med sit store repos, der kan anvendes som ekstra opholdsrum eller legeområde for børnene. Herfra har du adgang til tre lyse værelser, alle med god plads til både seng og opbevaring. Det store badeværelse på første sal er stilfuldt indrettet og byder på komfortable faciliteter for hele familien.

Udenfor venter en skøn have med både terrasseområde og græsplæne omgivet af flot beplantning – perfekt til afslapning eller leg for de mindste. Forhaven præsenterer sig smukt ved ankomst, mens carporten sørger for praktisk parkering.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret på en rolig lukket vej tæt ved naturskønne Hastrup søerne samt stisystemer ideelle til gåture eller cykling. Skoler og indkøbsmuligheder ligger lige om hjørnet, mens Køge Torv kun er en kort cykeltur væk. Med nem adgang til motorvej og offentlig transport får du her den perfekte base tæt på alt.

Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026



Adresse: Dunhammergej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026

REAL

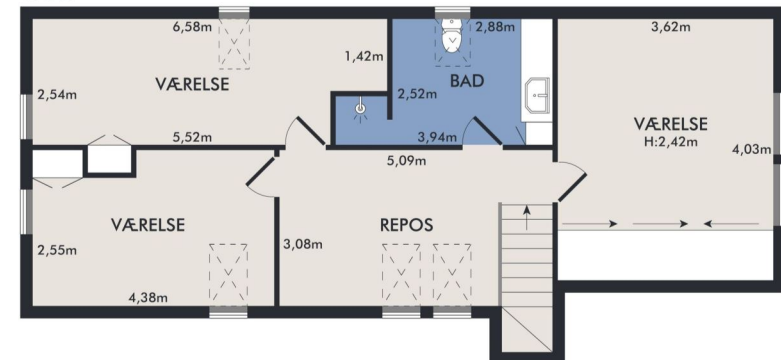


Vejledende plantegning uden ansvar



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	37 r Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302464
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.837.000 kr.
Grundværdi:	2.262.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.069.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.809.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	775 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²
Udhus:	11 m ²
Overdækket areal:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 05.08.1965 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 25.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forkøbsret

Lokalplaner.

Byplanvedtægt nr. 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken

Kommuneplan.

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 9.351,00 kWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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 risiko for brand.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.655	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	9.591	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	7.619	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.835.070
Rottebekæmpelse	kr.	152			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

38.061

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 25.698 md./ 308.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.888 md./ 250.653 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: 31.01.2026
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: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.172

Dato: 31.01.2026

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:

Intet oplyst

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	282.812	282.812	285.249	DKK	2,34	19.160	26,00	3,91			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.472.431	2.472.431	2.485.026	DKK	2,24	86.572	22,00	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk. Electrolux
Kogeplade, mrk. Gaggenau
Emhætte, mrk. Gorenje
Tørretumbler, mrk. Bosch
Køleskab, mrk. Bosch
Fryser, mrk. Scandomestic
Opvaskemaskine, mrk. Electrolux
Vaskemaskine, mrk. Bosch

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.