

REAL



## Holmevej 5, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.869</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1624**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



Her får du en indflytningsklar villa, hvor moderne komfort og en gennemført stil går hånd i hånd. Huset er opført i 1967, men fremstår i dag som en særdeles velholdt og løbende moderniseret bolig med en flot rød tråd gennem hele hjemmet. De 104 veludnyttede kvadratmeter er indrettet med fokus på både funktionalitet og atmosfære, og allerede i den indbydende entré mærker man, at her er tænkt over detaljerne. Med gulvvarme i hele huset og en luft-til-vand varmepumpe er der skabt et behageligt indeklima og en energieffektiv løsning, som gør boligen attraktiv året rundt.

Planløsningen byder på to rummelige soveværelser og et topmoderne badeværelse, som tilsammen giver en praktisk og komfortabel hverdag. Husets hjerte er det lyse køkken/alrum, hvor det flotte køkken imponerer med god skabsplads, fine arbejdsflader og en naturlig forbindelse til resten af boligen. Herfra er der direkte udgang til den skønne terrasse, som skaber en glidende overgang mellem inde og ude og indbyder til mange hyggelige stunder i solen. Bryggeret er ligeledes gennemtænkt med god plads og vaskefaciliteter, så hjemmet fungerer optimalt i hverdagen.

Udenfor venter en stor grund på 800 m<sup>2</sup> med en dejlig sydvendt have, der giver optimale betingelser for både afslapning, leg og udeliv. Haven er privat og solrig, og med den rummelige grund er der god plads til at udfolde sig. Beliggenheden er samtidig særdeles praktisk, da du bor tæt på alle hverdagens fornødenheder og kun 900 meter fra Ølbycenteret, hvor indkøb, shopping og øvrige faciliteter ligger lige ved hånden. En ideel bolig til dig, der ønsker moderne rammer, god plads og en central placering.

### 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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



Alrum



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



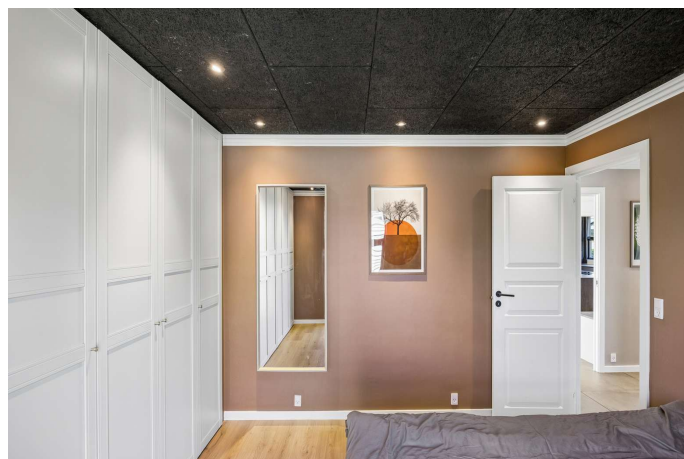
Køkken



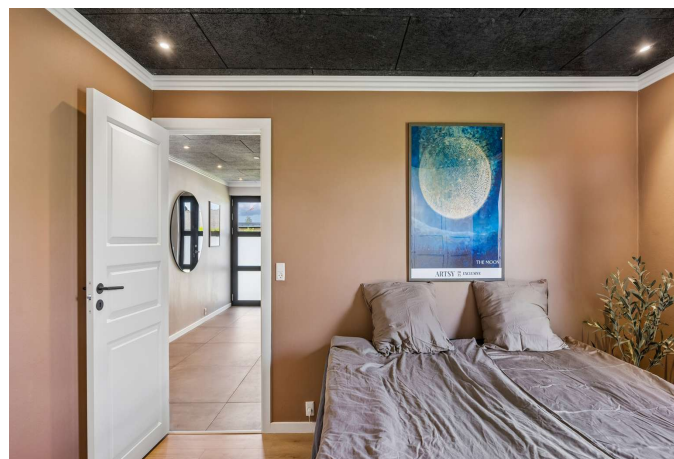
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

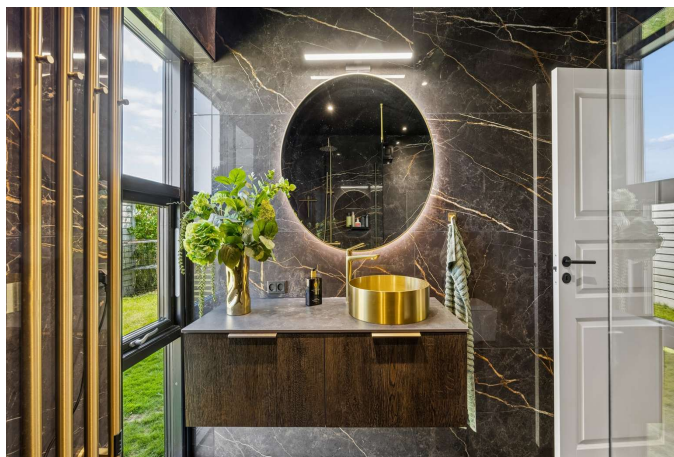
Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

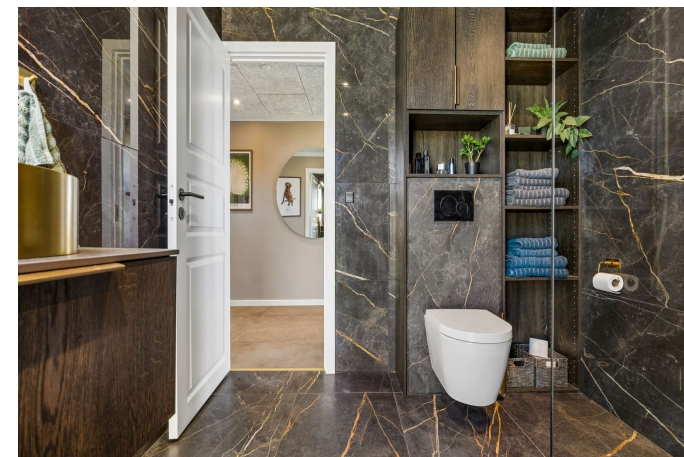
Dato: 07.07.2026



Badeværelse



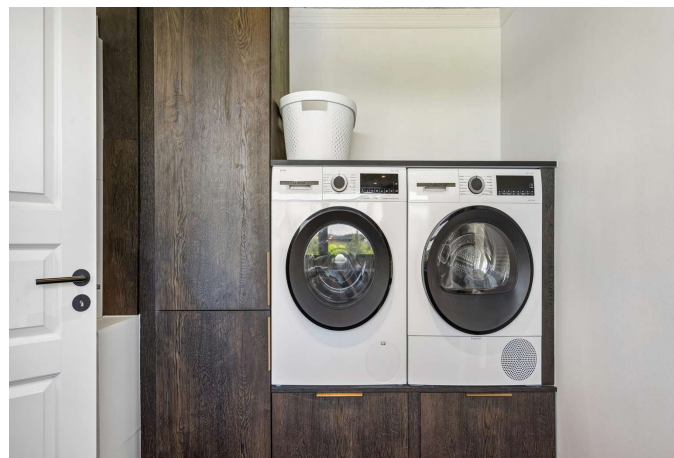
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Bryggers

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



Ejendommen



Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

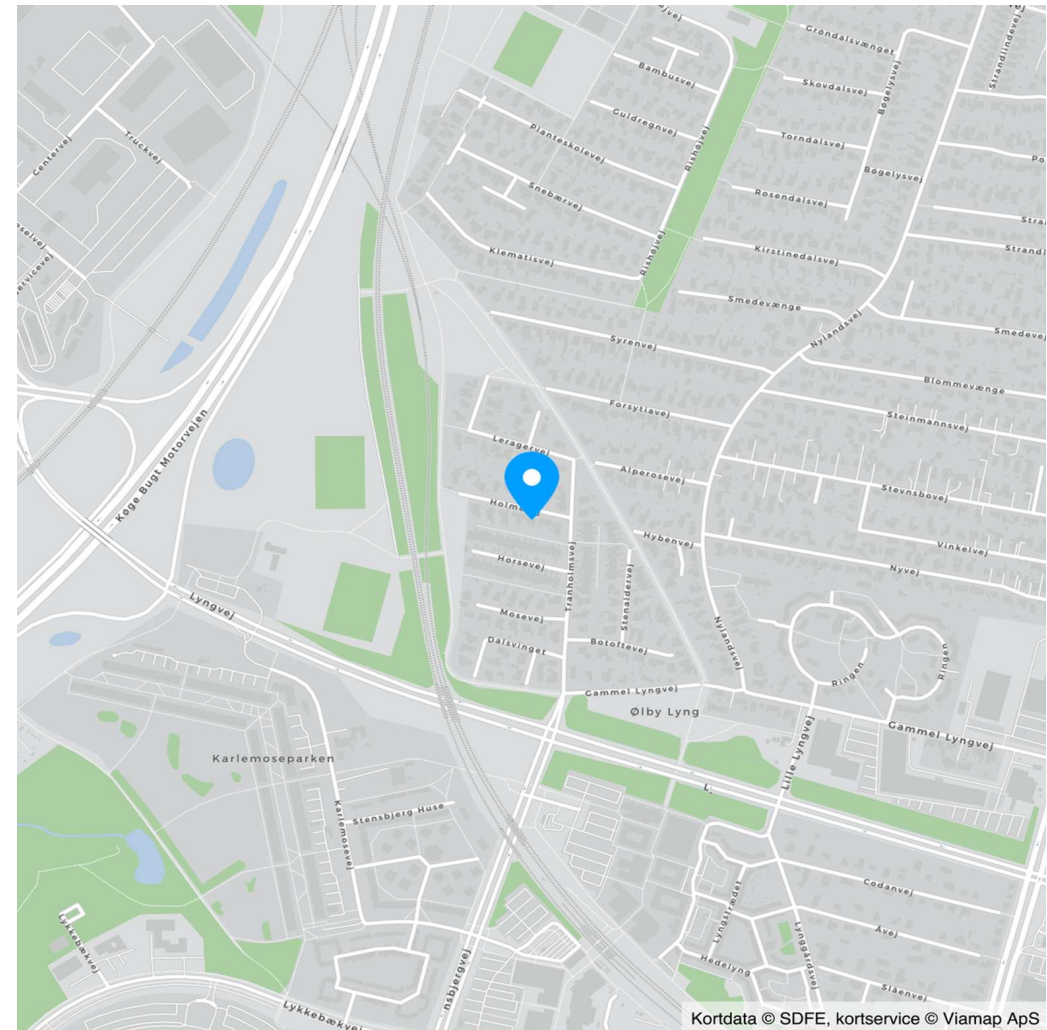
Sagsnr.: 150-1624  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 2bg Ølby By, Højelse  
BFE-nr.: 2215186  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.406.000  
Grundværdi: 2.804.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.924.800  
Grundlag for grundskyld: 2.243.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

18. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Køgeplade (Bora), Emhætte (Bora), Ovn (AEG), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til 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.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug: 3.422 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.816	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	11.889	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelse	kr.	164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	4.229.696
Husforsikning	kr.	7.563			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.429			

#### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.790 md. / 273.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.308 md. / 219.697 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: Holmevej 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1624  
Ejerudgift/md.: kr. 2.869

Dato: 07.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.869.000

Nr. 2: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.