

REAL



Bukkarvej 12, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.665	Grund m2	777
Byggeår/ombygget	1967/2004	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1206**

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: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede Boholte-kvarter i Køge. Med et boligareal på hele 192 kvadratmeter samt en yderst anvendelig kælder på 58 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom masser af plads til den store familie eller dem, der blot ønsker god plads omkring sig. Villan er oprindeligt opført i 1967, men er løbende blevet renoveret med stor respekt for husets oprindelige charme og karakter.

Indretningen er gennemtænkt med et stort køkken, der byder på rigelig skabsplads og funktionalitet. Herfra er der adgang til to stuer en suite, hvor højt til loftet og smukke stuklofter skaber en lys og luftig atmosfære. De store vinduespartier inviterer haven indenfor og giver direkte udgang til de hyggelige terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen lang.

I stueplan finder du også et rummeligt badeværelse samt et ekstra værelse, som kan bruges som kontor eller gæsteværelse. På første sal venter to store værelser med mulighed for at etablere et tredje værelse under det charmerende loft til kip. Et ekstra badeværelse fuldender første salens funktionalitet.

Kælderen byder på mange muligheder; hvad enten du drømmer om vinkælder, hobbyrum eller ekstra opbevaring, så vil den kunne imødekomme dine behov. Ejendommen fremstår i god stand takket være løbende renoveringer udført med sans for kvalitet og detaljer – her er intet overladt til tilfældighederne.

Den ugenerede have kræver minimal vedligeholdelse og indbyder til afslapning året rundt. Beliggenheden på en lukket vej sikrer rolig trafik og trygge omgivelser for børnene at lege i. Samtidig har du nem adgang til stisystemer, gode naboer samt kort afstand til både skoler, indkøbsmuligheder og Køge Torv.

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.

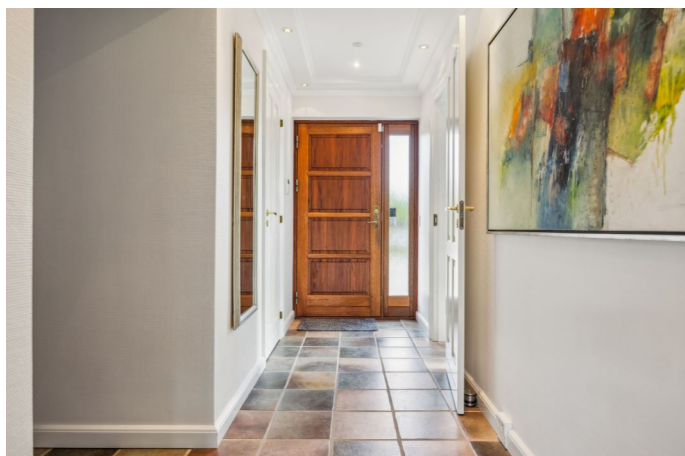
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025



Gang



Stue



Repos



Stue



Opgang



Køkken

Adresse: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025



Spisestue



Butik



Have



Badeværelse



Stue



Stue

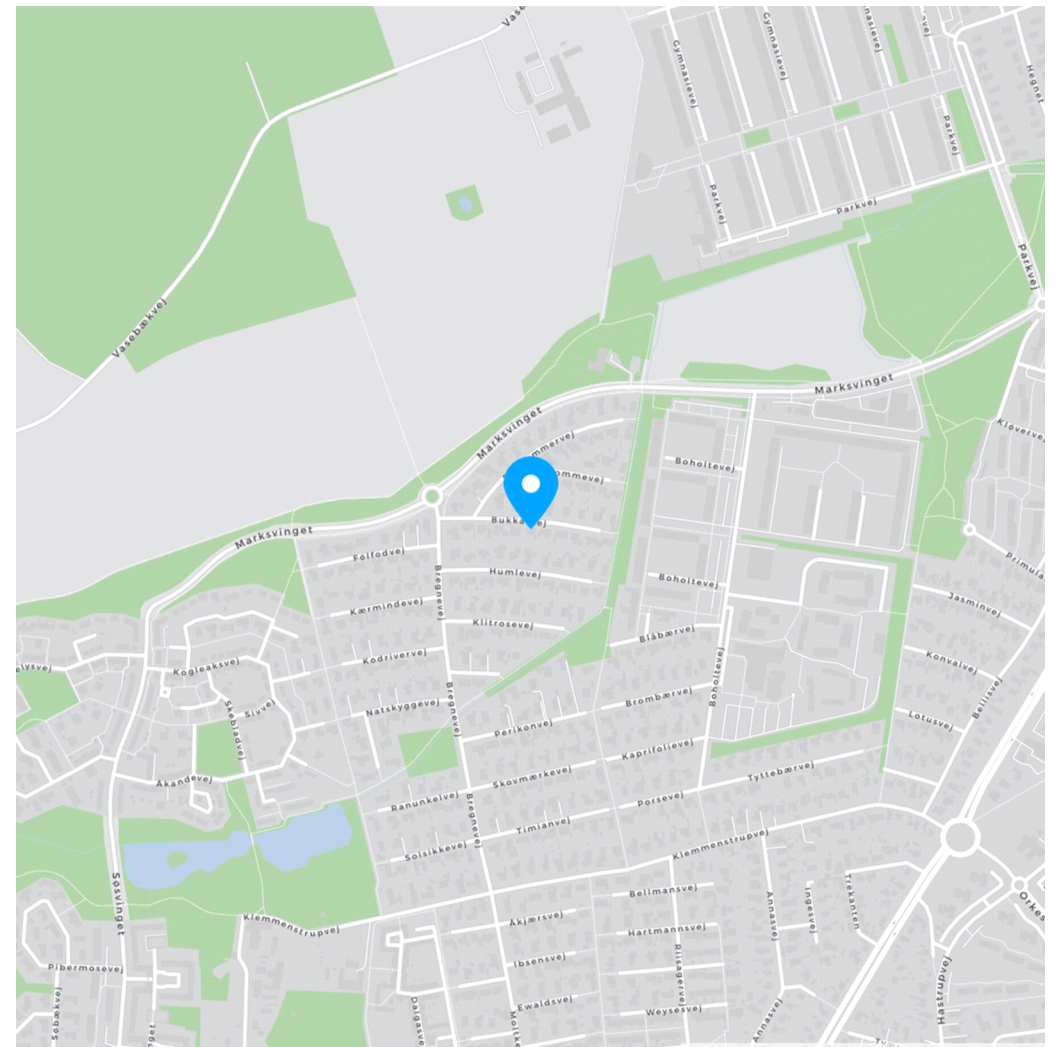
Adresse: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Kommune: Køge

Matr.nr.: 37 at Sdr. Køge, Køge Jorder

BFE-nr.: 5302492

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig vej

Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 1967/2004

Arealer*

Grundareal: 777 m²

Boligareal i alt: 192 m²

- heraf udnyttet tagetage: 82 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 58 m²

Garage: 20 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 4.833.000 kr.

Grundværdi: 2.387.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.866.400 kr.

Grundlag for grundskyld: 1.909.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten
Nr. 1 lyst d. 05.08.1965 lbnr. 4691-19 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 19_M_445
Nr. 2 lyst d. 25.11.1966 lbnr. 7438-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv forkøbsret Filnavn: 19_M_445

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: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 35.500 Forbrug: 3.128,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt 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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.719	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.121	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	8.952	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.047.140
Rottebekæmpelse	kr.	143			

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

43.979

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.711 md./ 380.538 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.725 md./ 308.705 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 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: 08.10.2025
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: Bukkarvej 12, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1206
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 10.10.2025

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 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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.030.300	1.037.418	1.035.945	DKK	2,4	36.054	16,50	3,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Eico
Emhætte - Eico
Tørretumbler - Elektrolux
Køleskab - Siemens
Fryser - Elektrolux
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - 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.