

REAL



## Brombærvej 8, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.801</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>771</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1547**

**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: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



### Charmerende villa i Boholte med moderne opdateringer og solrig have

Velkommen til denne skønne etplansvilla beliggende i det eftertragtede Boholte. Denne ejendom, der blev opført i 1970, stråler af charme med sin solide murstensfacade og elegante gavle af træ. Med sine rummelige 137 kvadratmeter tilbyder denne bolig en perfekt kombination af klassisk design og moderne bekvemmeligheder.

Når du træder ind gennem hoveddøren, bliver du mødt af en rummelig entre, der giver adgang til et praktisk gæstetoilet. Badeværelset er blevet moderniseret i 2012 og byder på stilfulde brusefaciliteter, som gør dagligdagen lidt mere luksuriøs. For dem der sætter pris på funktionalitet, vil det store bryggers være en glædelig overraskelse – her er plads til både vaskefaciliteter og opbevaring.

Boligen rummer tre gode soveværelser, som alle er lyse og indbydende. Den store vinkelstue er hjertet i hjemmet; her strømmer lyset ind fra de store vinduer, hvilket skaber en varm atmosfære ideel til både afslapning og underholdning. Fra stuen har man direkte adgang til spisekøkkenet – et rum hvor familien kan samles om dagens måltider.

Udenfor finder du en vidunderlig solrig have med masser af plads til både leg og afslapning. Ejendommen ligger centralt placeret på en rolig villavej med kort afstand til skoler, daginstitutioner samt diverse indkøbsmuligheder. Offentlig transport er også let tilgængelig inden for gåafstand fra boligen.

Gulvene i entreen og bryggerset blev udskiftet efter en mindre vandskade i 2012, hvilket sikrer dig moderne overflader uden at gå på kompromis med husets oprindelige charme.

### 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: Michael Ohm

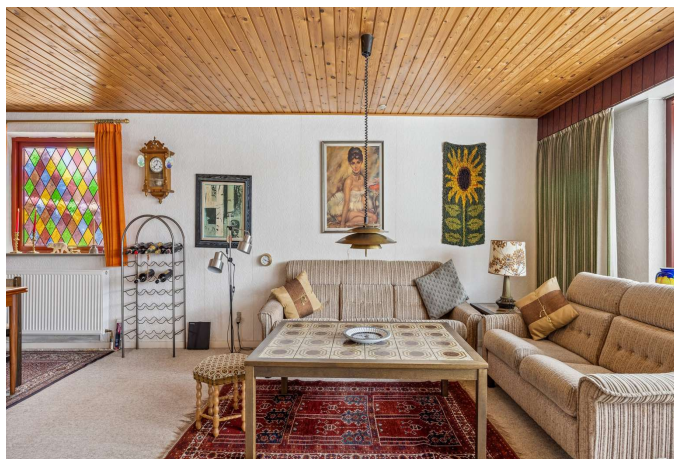
Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Køkken

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum

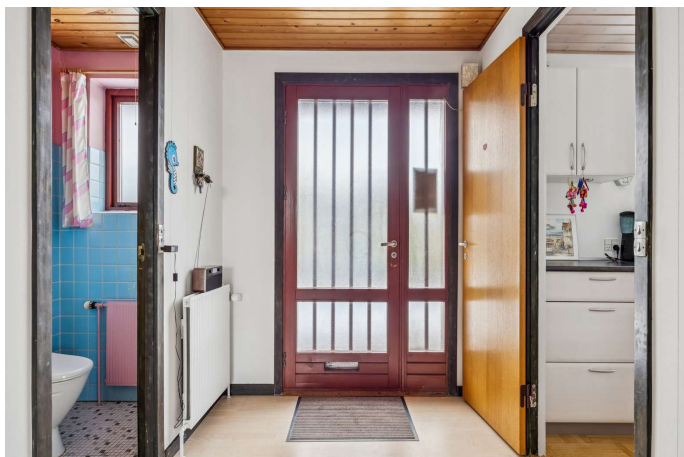


Entre

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



Entre



Køkken



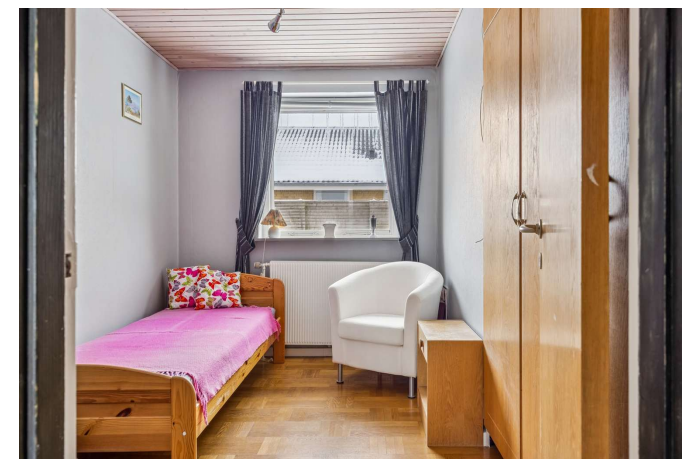
Værelse



Værelse



Værelse

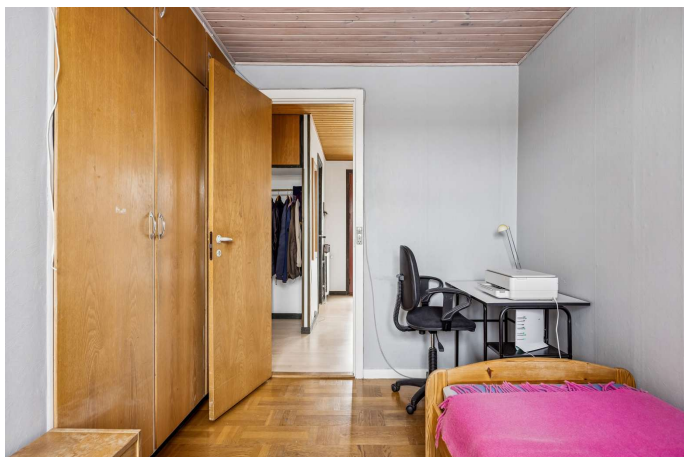


Værelse

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Udsigt

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

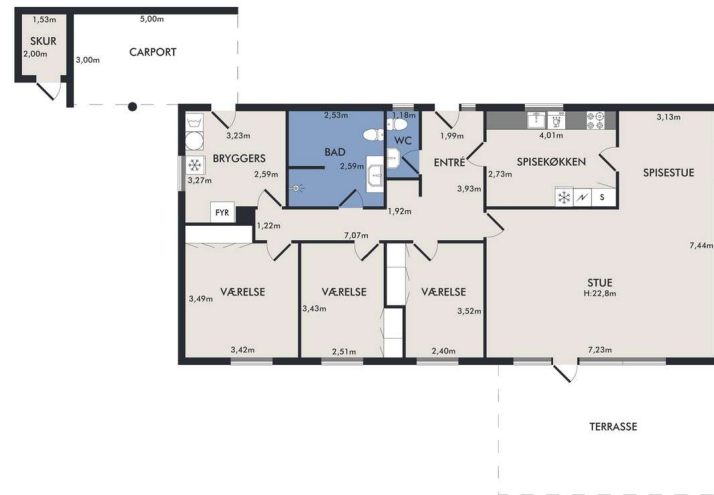


Ejendommen

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

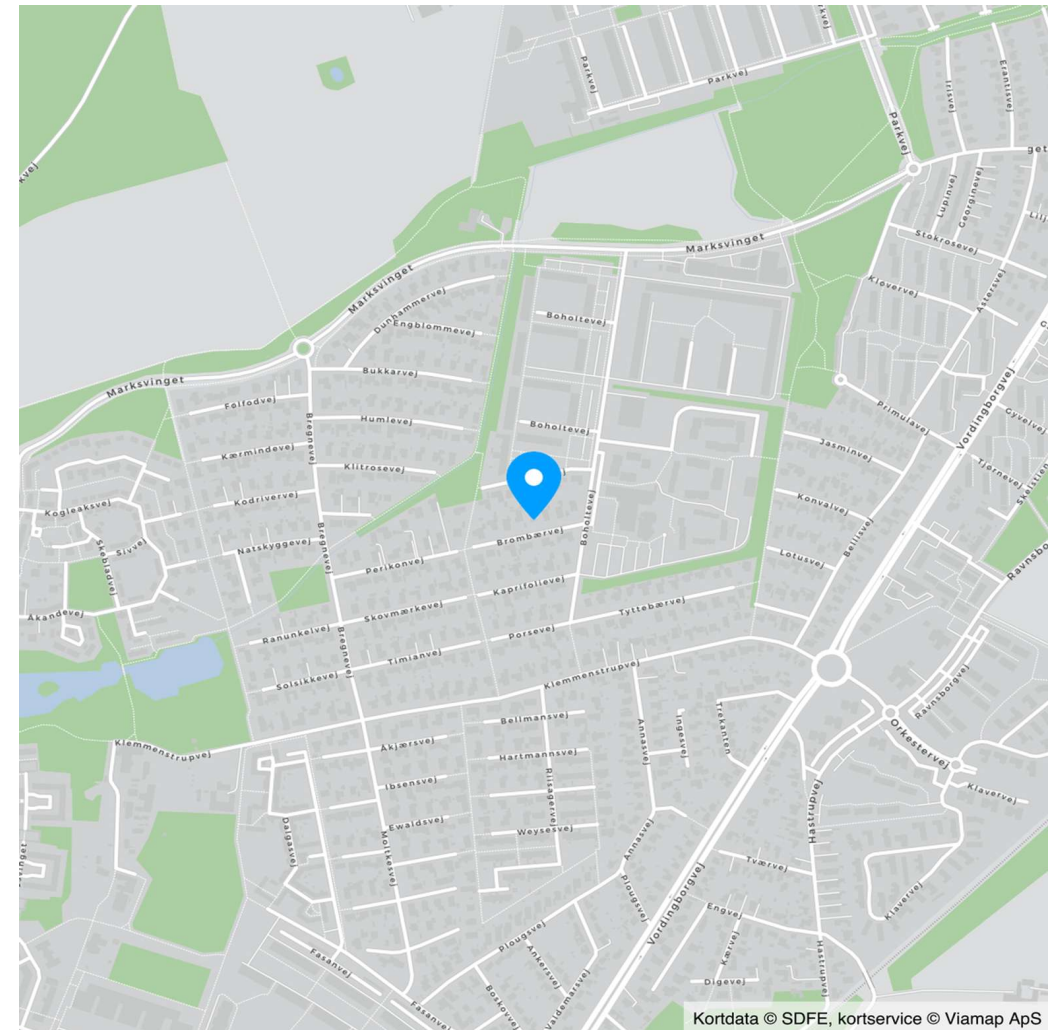
Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 38bt Sdr. Køge, Køge Jorder  
BFE-nr.: 5302699  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefyfyr  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.461.000  
Grundværdi: 2.037.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.968.800  
Grundlag for grundskyld: 1.629.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 771 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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**

- Nr. 1: 05.08.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 18.12.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 27.12.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken  
18a. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

, Ovn (Zanussi), Kogeplade (Zanussi), Emhætte (Thermex), Køleskab (Construsat), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.900 Forbrug: 2.148 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
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"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.041	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Husforsikring	kr.	9.331	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.645
Skorstensfejerbidrag	kr.	440	I alt	kr.	3.827.295
Rottebekæmpelse	kr.	171	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.		
Renovation	kr.	4.997			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.617			

**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 20.012 md. / 240.139 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.242 md. / 194.907 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: 02.03.2026

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: Brombærvej 8, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 25.03.2026

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

# 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.

*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.