

REAL



Dunhammervej 14, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.170	Grund m ²	775
Byggeår/ombygget	1967/2002	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1198**

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: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



CAPS

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.

##

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.

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.

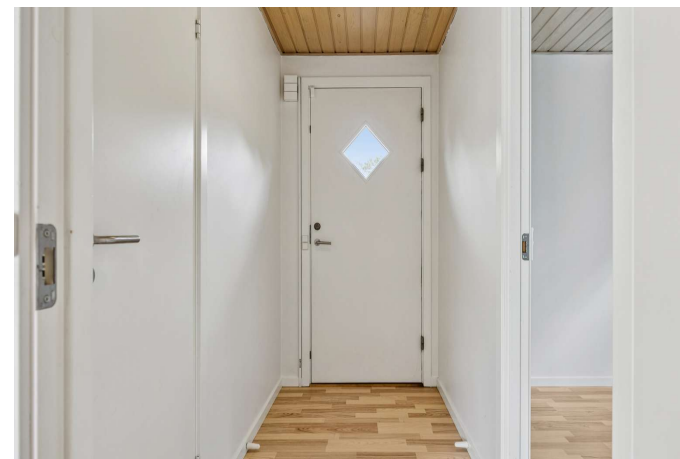
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

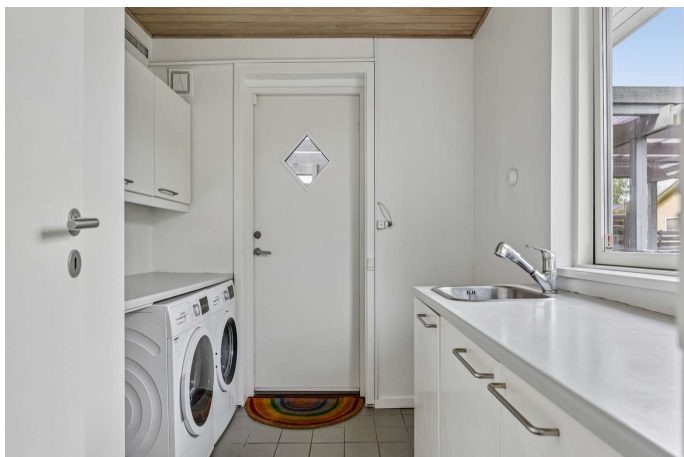
Dato: 11.04.2026



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026

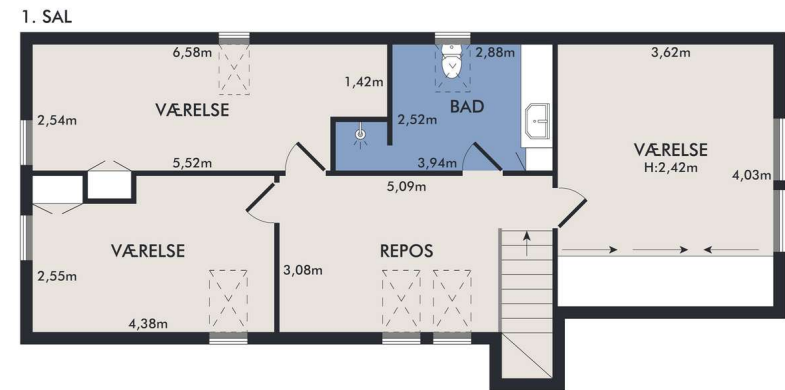




Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 775 m²
Boligareal i alt: 174 m²
Øvrige arealer:
Carport: 31 m²
Udhus: 11 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

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

Planer

18. Byplanvedtægt nr. 2.pdf
18a. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Gaggenau), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Bosch), Fryser (scandomestic), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 9.351 kWh
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.655	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	9.591	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	180	I alt	kr.	4.734.470
Husforsikring	kr.	7.619	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	38.042		

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.667 md. / 308.007 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.621 md. / 247.450 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: 25.03.2026

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: Dunhammervej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1198
Ejerudgift/md.: kr. 3.170

Dato: 11.04.2026

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

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-/årsoppgørelsen. 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 uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

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.