

REAL



## Kodrivervej 13, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>4.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.512</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>754</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **150-1630**

**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: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026



### Familievilla i Boholte: Indflytningsklar med fantastisk beliggenhed og ny tag i 2025

Velkommen til denne fantastiske villa, der er perfekt indrettet for den moderne familie. Med et boligareal på 120 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en optimal planløsning, der gør det nemt at indrette sig efter egne behov. Villæen byder på tre rummelige værelser, som alle har rigeligt med plads til både sovepladser og opbevaring. Badeværelset er stilfuldt designet med moderne faciliteter, mens gæstetoiletet giver ekstra bekvemmelighed for både beboere og gæster.

Husets hjerte er det store køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her kan familien samles om madlavning og hyggelige stunder foran fjernsynet med udsigt til terrassen og haven. Det lyse bryggers giver praktisk opbevaringsplads samt vaskefaciliteter, hvilket gør hverdagen lettere at håndtere.

Udendørs finder I en veletableret have med masser af muligheder for leg og afslapning. Den store solrige træterrasse inviterer til grillfester og hyggelige sommeraftener under åben himmel. Ejendommen inkluderer også en garage, så bilen altid står sikkert parkeret.

Beliggende på en attraktiv adresse i Boholte, finder I jer selv for enden af en lukket villavej omgivet af et netværk af stisystemer, der fører direkte til skole, indkøbsmuligheder samt charmerende grønne områder. Derudover er offentlig transport let tilgængelig fra ejendommen, hvilket gør det nemt at pendle til København på blot ca. 25 minutter fra Køge station.

Med et nyt tag fra 2025 kan I være sikre på at bo trygt mange år fremover uden bekymringer om et tagprojekt.

### 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: Cille Stenberg

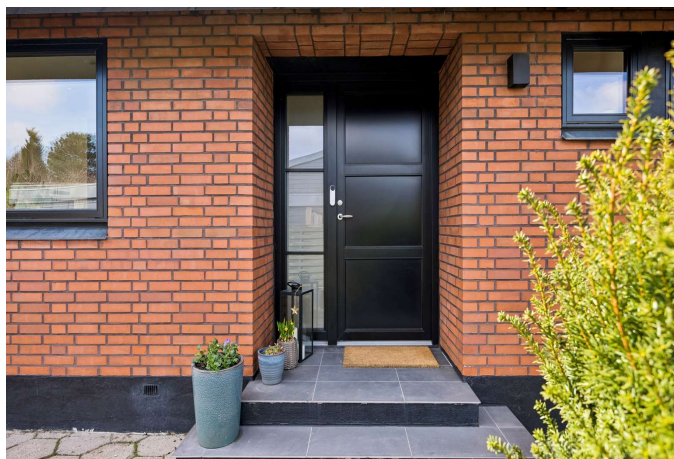
Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue

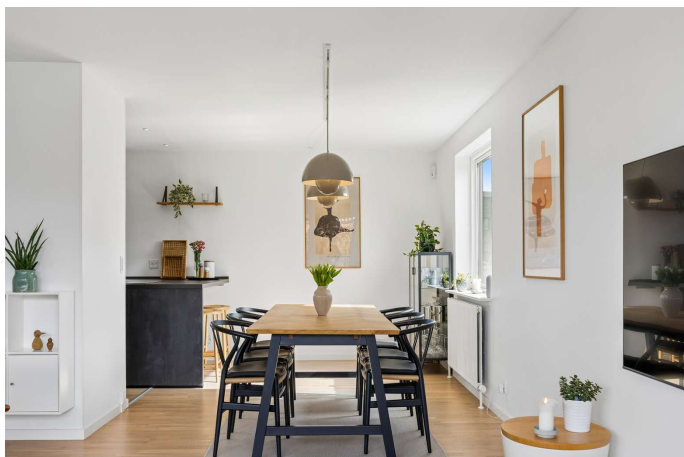


Køkken

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026



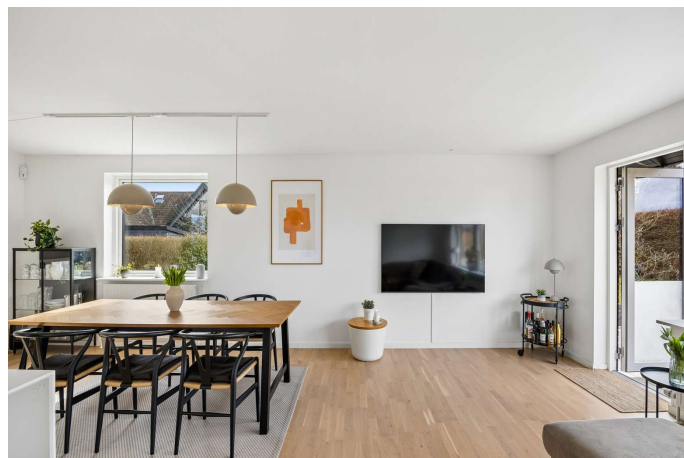
Spisestue



Stue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026



Stue



Ejendommen



Terrasse



Have



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

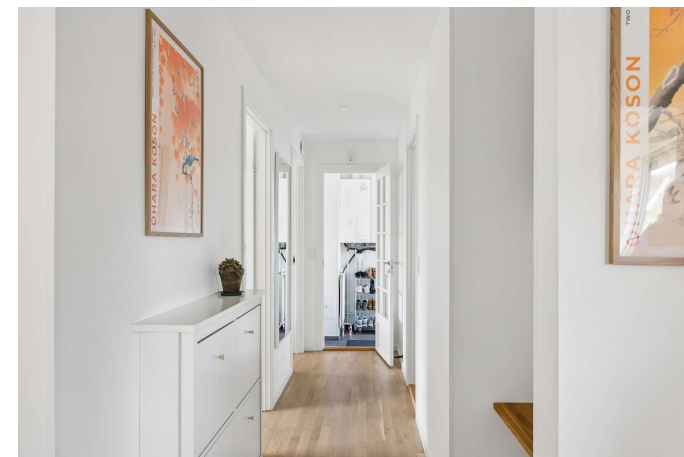
Dato: 26.03.2026



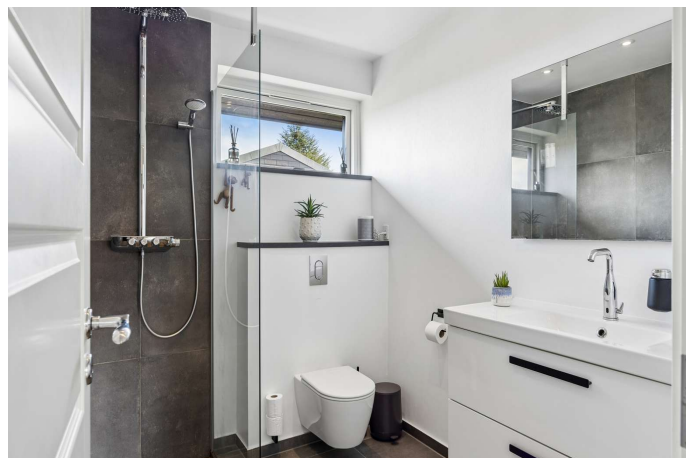
Stue



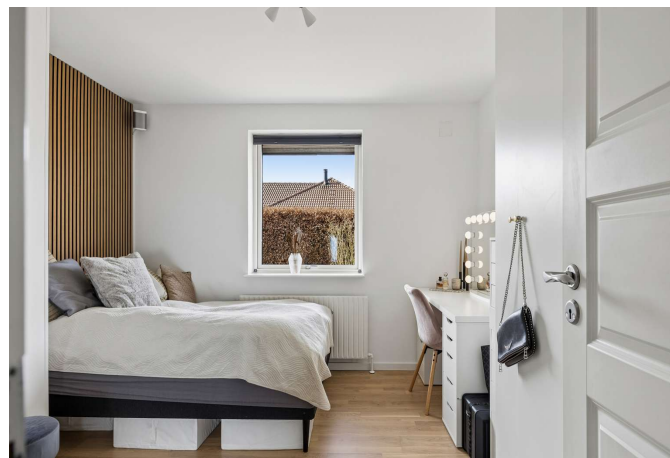
Gang



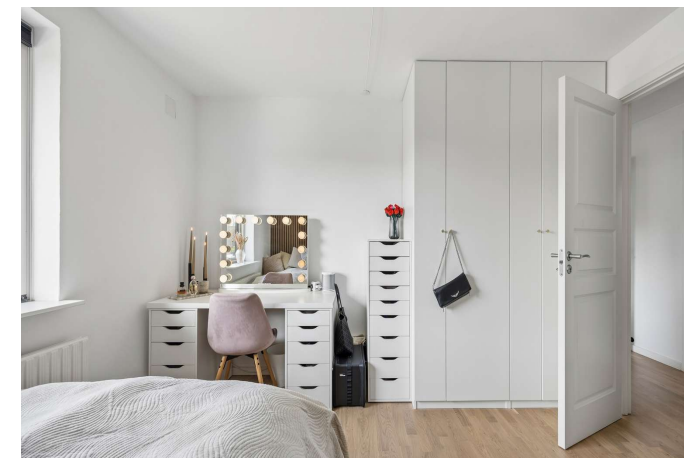
Gang



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

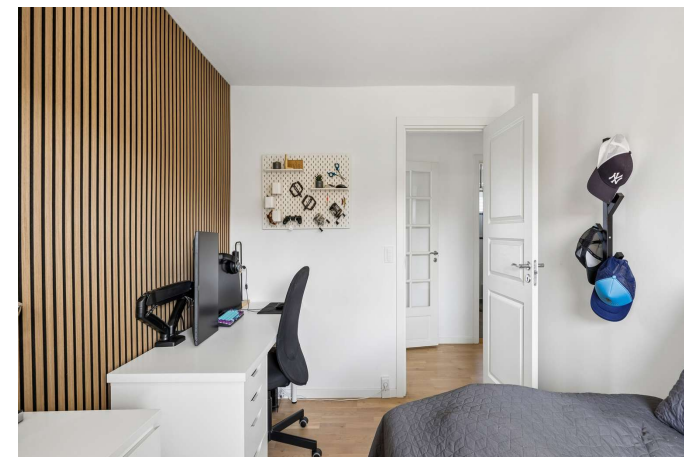
Dato: 26.03.2026



Værelse



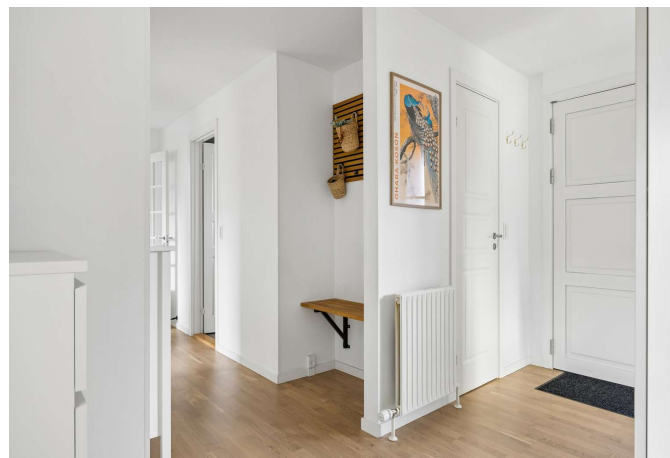
Værelse



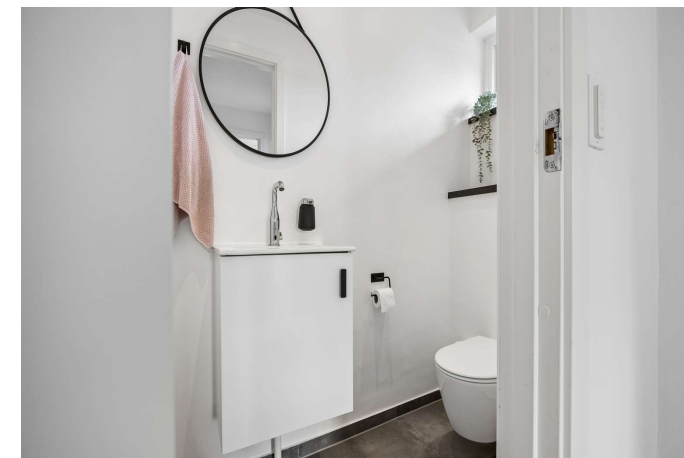
Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026



Køkken



Bryggers



Bryggers

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 37eh Sdr. Køge, Køge Jorder  
BFE-nr.: 5302585  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.661.000  
Grundværdi: 1.974.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.128.800  
Grundlag for grundskyld: 1.579.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 754 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 28 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**

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

**Planer**

18. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken  
21. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej  
21A. Kommuneplan - Køge kommune

Der henvises desuden til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Køgeplade (Bosch), Ovn (Siemens), Tørretumbler (Samsung), Køleskab (Samsung), Vaskemaskine (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen, se policen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.571 Forbrug: 1.740 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.857	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	8.370	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Rottebekæmpelse	kr.	179	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	4.732.696
Husforsikning	kr.	5.741			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.144			

#### 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 24.737 md. / 296.850 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.079 md. / 240.944 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 **Forbehold:** Ingen.

**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: Kodrivervej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1630  
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 26.03.2026

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:

### 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-/år-sopgørelsen. 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.

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.

# 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 vækstet 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.