



REAL

Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	2.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.884		
Byggear	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1379**

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: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende ejerlejlighed beliggende i det attraktive Boholte-område, hvor du får en unik kombination af ro, natur og byliv. Med et boligareal på 81 kvadratmeter fordelt på en optimal planløsning, er denne lejlighed perfekt for både par og små familier. Ejendommen er opført i 1966 og fremstår i god stand med veldrevne fællesarealer samt eget kælderrum til ekstra opbevaring.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig fordelingsentré med rigelig plads til overtøj og sko. Herfra ledes du videre ind i den lyse stue, der imponerer med sin gode indretning og direkte adgang til en dejlig altan. Altanen giver dig mulighed for at nyde udsigten over det ugenerede grønne område – et perfekt sted at slappe af efter en lang dag.

Lejligheden byder også på et nyere badeværelse udført med flotte grå klinker og god plads til brusebadet. Køkkenet er lyst og funktionelt med pæne hvide elementer samt udsigt over de pæne områder mellem blokkene. Der er endda mulighed for at etablere en lille spiseplads her, hvilket gør køkkenet til et hyggeligt samlingspunkt.

Med to gode værelser tilbyder lejligheden fleksible muligheder for både soveværelse og kontor eller børneværelse. Trægulvene gennem hele boligen bidrager yderligere til den varme atmosfære.

Ejendommens omgivelser er velholdte med pæne arealer omkring bygningerne samt parkeringsmuligheder lige foran opgangen. Beliggenheden kan ikke være bedre; tæt på Køge C har du nem adgang til indkøbsmuligheder, skoler samt offentlig transport – alt sammen indenfor kort afstand fra din nye bolig.

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.

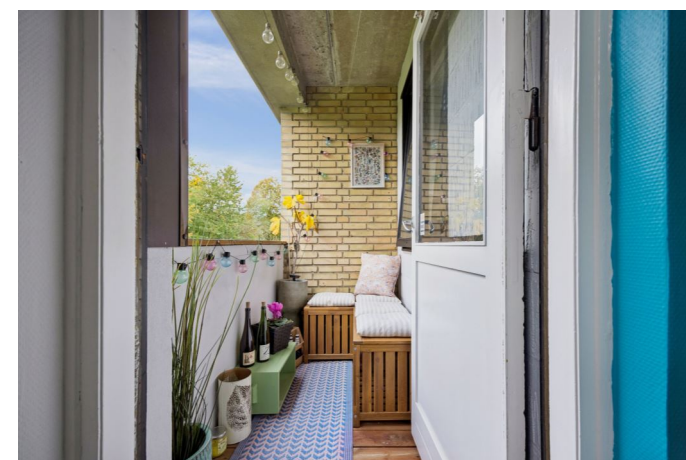
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

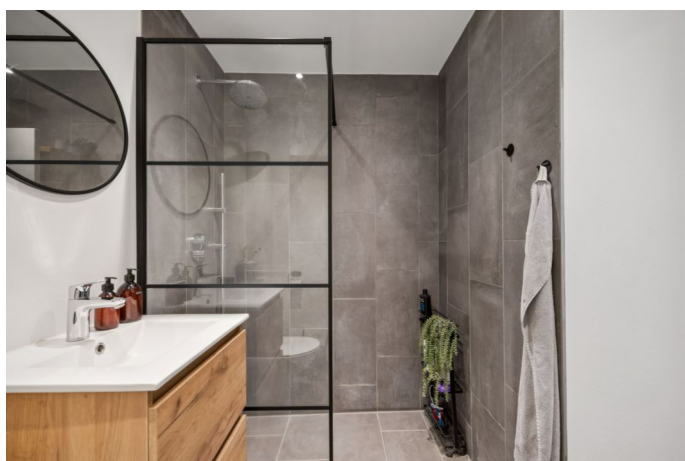
Dato: 28.01.2026



Adresse: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026

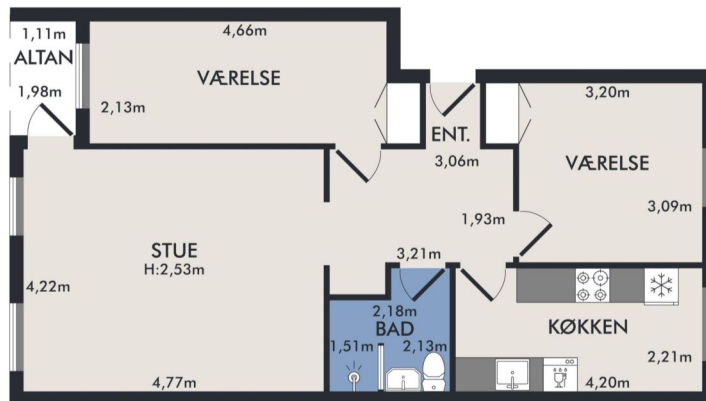


Adresse: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38 b Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	270511
Ejl.nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.766.000 kr.
Grundværdi:	1.098.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.412.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	878.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- heraf boligareal:	73 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.08.1965 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 04.10.1966 - Dok om afvanding over ejd mm
Nr. 3 lyst d. 04.10.1966 - Dok om sikringsrum,
Nr. 4 lyst d. 08.03.1967 - Dok om transformerstation mv
Nr. 5 lyst d. 24.11.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 6 lyst d. 26.06.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
Nr. 7 lyst d. 10.05.2001 - Vedtægter for ejerforeningen, Boholtevej 1-83
Nr. 10 lyst d. 20.05.2016 - Fjernvarmeledninger

Planer

Lokalplaner nr. 1020 og nr. 1075.
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn - Silverline
Køgeplade - AEG
Emhætte - AEG
Køle/fryseseab - Electrolux
Opvaskemaskine - Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.215 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.205	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Ejerforening	kr.	22.622	Ejerskiftegebyr	kr.	3.550
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	125	I alt	kr.	2.213.600
			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		34.608			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.820 md./ 141.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.607 md./ 115.280 år v/24,90%
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: 24.01.2026
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: 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: Boholtevej 77, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1379
Ejerudgift/md.: kr. 2.884

Dato: 28.01.2026

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:
I forbindelse med **tagrenovering** der er foretaget i 2017 har foreningen optaget en kassekredit på 7.200.000 kr. i Sparekassen Sjælland. Kreditten er pr. 1. oktober 2025 ændret til et fælleslån med en løbetid på 10 år. Til sikkerhed for fælleslånet hæfter medlemmerne af ejerforeningen pro rata i forhold til deres fordelingstal. Denne lejligheds andel af renoveringsudgifterne er betalt kontant og lejligheden deltager ikke i fælleslånet.

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	753.818	753.818	663.795	DKK	1	65.300	13,50	3,73			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 73/20000
Adm. fordelingstal: 73,000/19.917
Sikkerhed til e/f: 30.700 kr.
I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: 11.103 kr.
I form af: Ejerpantebrev

Brugsret og fællesfaciliteter:
Brugsret - Kælderrum
Fælles - Cykelkælder
Fællesvaskeri og tørrerum

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.