



REAL

Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	94
Kontant	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.808	Altan	Ja
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **150-2168**

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: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026



Indflytningsklar 4-værelses lejlighed i Boholtegården

Velkommen til en indflytningsklar ejerlejlighed på 94 veldisponerede kvadratmeter i Boholtegården, hvor funktionalitet, moderne komfort og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Lejligheden er opført i 1966 og byder på en gennemtænkt planløsning med fordelingsgang, som skaber en naturlig og praktisk forbindelse mellem boligens rum. Her får I tre gode soveværelser med mange anvendelsesmuligheder, hvad enten behovet er børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller ekstra plads til familien.

Hjertet i hjemmet er den store stue, der med det høje til loftet giver en behagelig rumfornemmelse og fine rammer om både afslapning og samvær. Herfra er der adgang til den sydvendte altan, hvor solen og udelivet kan nydes. Køkkenet ligger praktisk i boligen, og det nye badeværelse er indrettet med gulvvarme, så hverdagen begynder og slutter med ekstra komfort. Dertil kommer et nyt gæstetoilet, som er en værdifuld detalje i en bolig med flere værelser og plads til familielivet.

Ejendommen ligger godt i Boholtegården med kort afstand til indkøb og skole, hvilket gør hverdagen enkel for både store og små. Køge centrum nås let og frister med hyggelige caféer, restauranter og byliv, mens togforbindelserne giver direkte adgang til København. Som en praktisk bonus medfølger eget kælderrum, der giver god opbevaringsplads til eksempelvis sæsonudstyr og hverdagens ekstra ting. Boligen fremstår klar til at blive taget i brug og er et oplagt valg for jer, der ønsker tre soveværelser, sydvendt altan og en beliggenhed tæt på både lokale faciliteter, Køges mange muligheder og hovedstaden.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026



Køkken



Stue



Værelse



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026



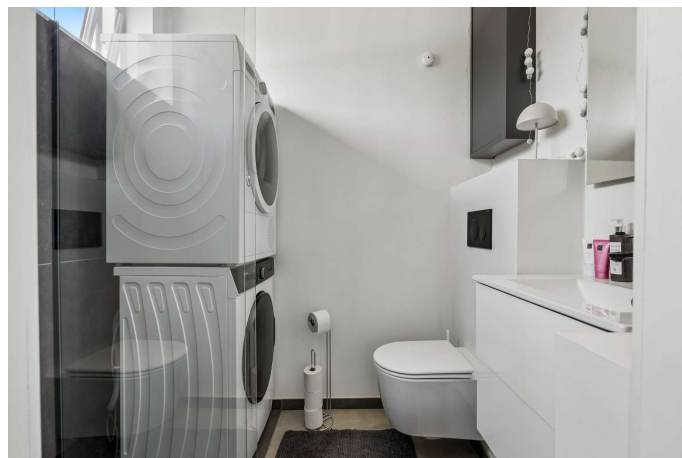
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang

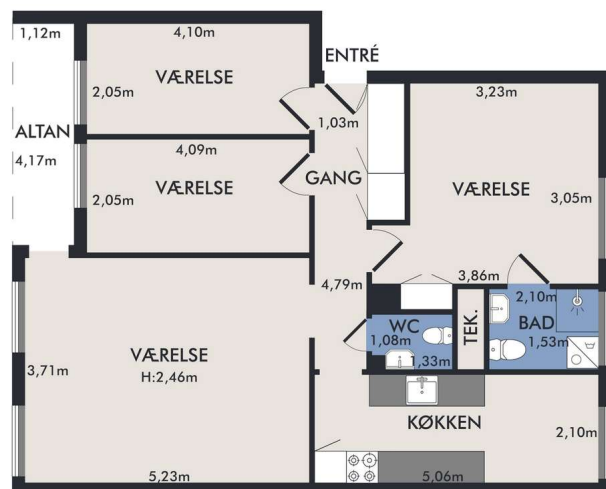


Altan

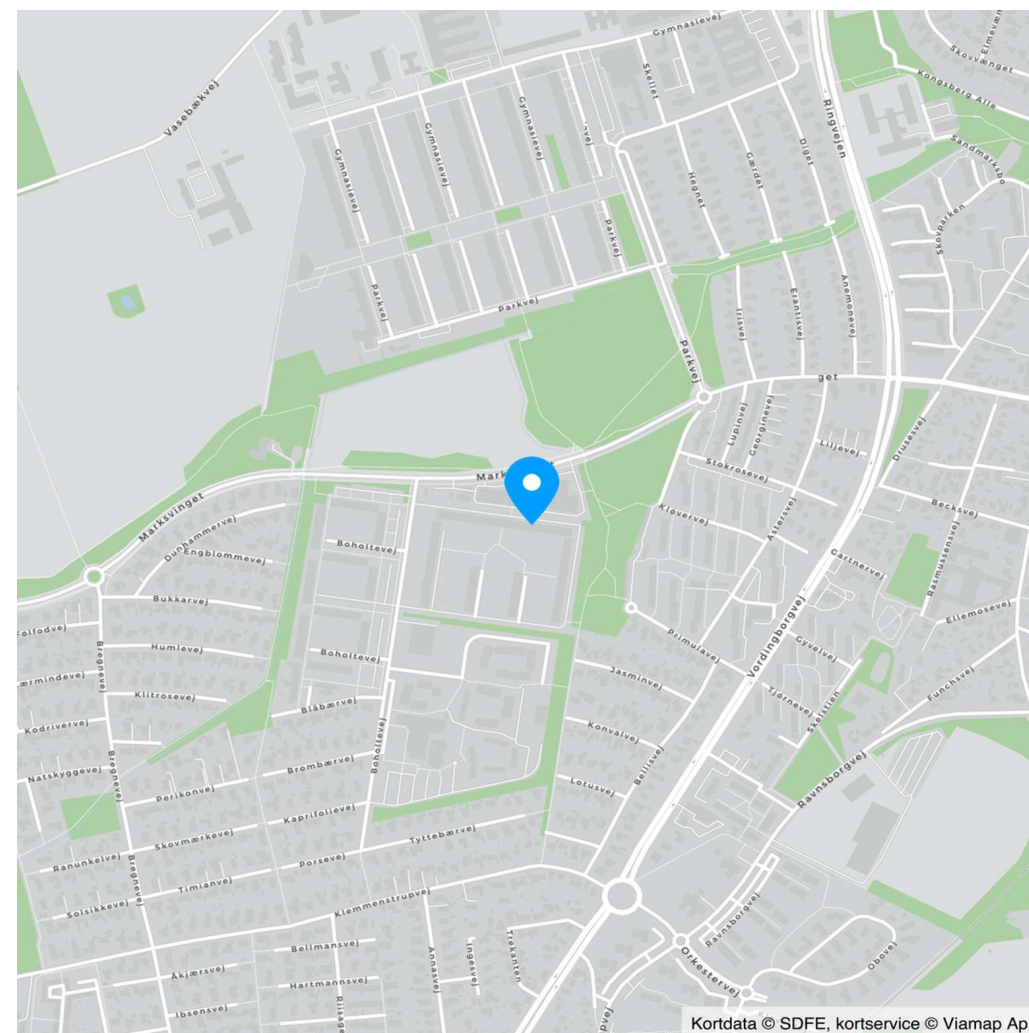
Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38b Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	269581
Ejerl. Nr.:	112
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.883.000
Grundværdi:	1.097.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.506.400
Grundlag for grundskyld:	877.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	85 m ²

BBR-boligareal:	94 m ²
-----------------	-------------------

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

* 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. : 29.09.2026 -
- Nr. 1: 05.08.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 04.10.1966 - Dok om afvanding over ejd mm
- Nr. 3: 04.10.1966 - Dok om sikringsrum, Vedr 38B
- Nr. 4: 08.03.1967 - Dok om transformerstation mv byrder
- Nr. 5: 24.11.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 38B hæftelser
- Nr. 6: 26.06.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 38B
- Nr. 7: 10.05.2001 - Vedtægter for ejerforeningen, Boholtevej 1-83
- Nr. 9: 20.05.2016 - Fjernvarmeledninger
- Nr. 13: 03.09.2026 - Vedtaget på ordinær generalforsamling 20. maj 2026 og ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2026.

Planer

14. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken
14a. Kommuneplan 4B02 - Boholtegården

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Tilbehør:

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

Komfur, Fejl- og mangler: To af radiator termostaterne er knækket og skal laves , Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikringspolice

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.773 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeanstaltning: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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



Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.683	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	4.651	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Rottebekæmpelse	kr.	143	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Aconto Fællesudgifter	kr.	26.867	I alt	kr.	2.916.075
Aconto antennebidrag	kr.	3.723			
Fælleslån	kr.	2.506			
Honorar for adm. af fælleslån	kr.	120			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 45.693			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.362 md. / 196.343 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.147 md. / 157.770 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 17, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 29.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 47.969
Nr. 11: hovedstol kr. 1.197.000
Nr. 12: hovedstol kr. 512.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Afventer restgældsoplysninger fra E/F		29.09.2026

Ejerforening

Navn: E/F Matr 38 B Sdr Køge Boholtegård
Eksisterende sikkerhed: Kr. 47.969 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 85 / 20000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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

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.