

# 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

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: 13.11.2026



**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. Lysisolerende vægge og lofte fuldender den indflytningsklare lejlighed.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

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

Dato: 13.11.2026




Køkken



Stue



Værelse



Stue



Stue



Værelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

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

Dato: 13.11.2026



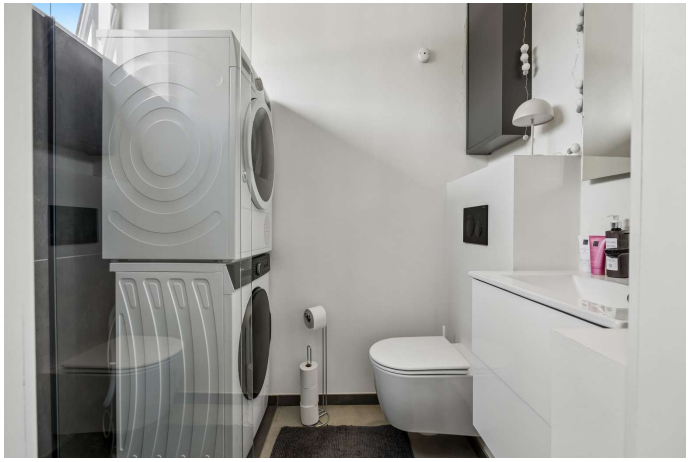
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang



Altan

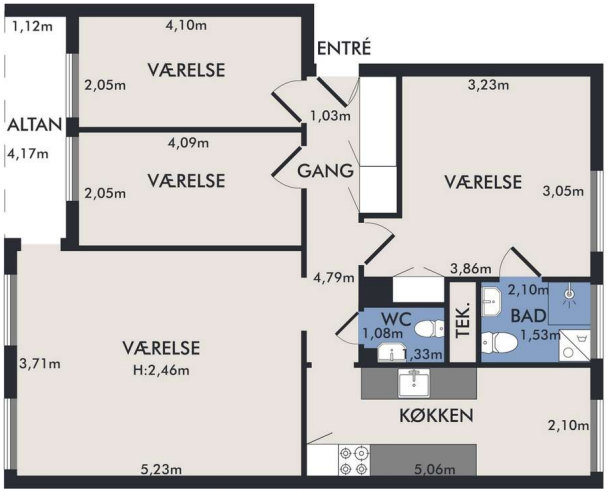

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

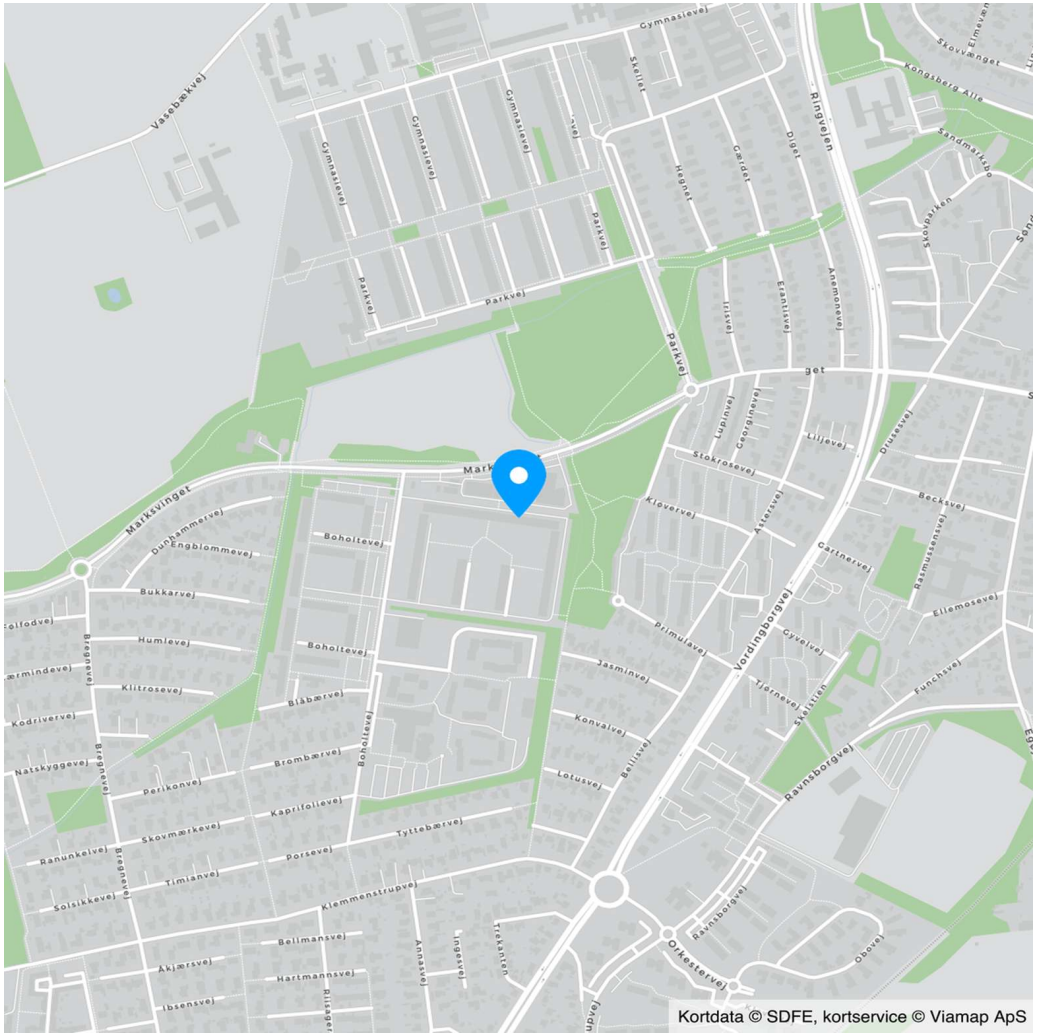
Sagsnr.: 150-2168
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

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

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | 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. : Invalid date -
- 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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning 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 - Køge kommune 2026-2037
14a. Kommuneplan 4B02 - Boholtegården

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

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

Dato: 13.11.2026

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 ejerforeningens forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.773 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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. 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 drikkevandsintresser.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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

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

Dato: 13.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.683 |
| Grundskyld | kr. | 4.651 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 143 |
| Aconto Fællesudgifter | kr. | 26.867 |
| Aconto antennebidrag | kr. | 3.723 |
| Fælleslån | kr. | 2.506 |
| Honorar for adm. af fælleslån | kr. | 120 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 45.693 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 19.250 |
| Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825 |
| Ejerskiftegebyr til EF | kr. | 4.250 |
| Gebyr for nøgler til EF | kr. | 200 |
| I alt | kr. | 2.920.525 |

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 16.267 md. / 195.209 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.071 md. / 156.849 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Boholtevej 17, st. tv, 4600 Køge<br>Kontantpris: kr. 2.895.000 | Sagsnr.: 150-2168<br>Ejerudgift/md.: kr. 3.808 | Dato: 13.11.2026 |

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---|---|---|
| Fælleslån - Afventer restgældsoplysninger fra E/F | | 13.11.2026 |

**Ejerforening**
Navn: E/F Matr 38 B Sdr Køge Boholtegård
Eksisterende sikkerhed: Kr. 47.969 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 1.440.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: 85 / 19917
Tinglyst: 85 / 20000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**
Kælderrum

**Fællesfaciliteter**
- Der er fællesvaskeri med tilhørende tørrerum i ejendommen. Vaskebrik bestilles og afhentes hos ejendommens vicevært og koster p.t. 100,00 kr., som opkræves sammen med 1. opkrævning hos ny ejer
- Fællesrum til opbevaring af cykler og barnevogne


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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.