



REAL

Boholtevej 135, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	120
Kontant	4.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.596	Grund m ²	132
Byggeår	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-2055**

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 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026



Indflytningsklart enderækkehus fra 2018 med lukket have i attraktive Boholte

Velkommen til et lyst, moderne og indflytningsklart enderækkehus på 120 veludnyttede kvadratmeter, fordelt på to fulde etager. Huset er opført i 2018 og fremstår med en gennemtænkt planløsning og tidssvarende materialevalg, der gør det nemt at flytte direkte ind. Parkering ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommen, og den attraktive placering som enderækkehus giver ekstra lysindfald via vinduer i gavlen, både i stueplan og på badeværelset på første sal.

I hele boligen er der gulvvarme, mens et effektivt varmegenvindingsanlæg bidrager til et behageligt og sundt indeklima året rundt. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en indbydende atmosfære i hjemmets opholdsrum. Stueetagen samler familien i et skønt, åbent alrum, hvor køkken, spiseplads og stue flyder naturligt sammen. Her er der plads til hverdagens nærvær, lektier ved spisebordet og hyggelige middage med familie og venner.

På førstesalen findes tre gode værelser, som kan tilpasses netop jeres behov, hvad enten I drømmer om børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Det ene værelse har adgang til et praktisk walk-in closet, som giver ekstra komfort og god opbevaringsplads. Hertil kommer et lyst badeværelse, hvor gavlvinduet understreger den særlige fordel ved enderækkehusene.

Udenfor venter en skøn, lukket have med fine rammer for afslapning, leg og sommerens måltider under åben himmel. Området er roligt og præget af en bred beboersammensætning med både børnefamilier og par i forskellige livsfaser. Der er fælles grønne arealer med legeplads og bænkesæt, som indbyder til socialt samvær, og der er gode muligheder for parkering samt oplagt mulighed for etablering af privat ladestander.

Beliggenheden i eftertragtede Boholte gør hverdagen let med kort afstand til skole, institutioner og indkøb. Samtidig er der nem adgang til motorvej-

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm



Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026

Beliggenheden i eftertragtede Boholte gør hverdagen let med kort afstand til skole, institutioner og indkøb. Samtidig er der nem adgang til motorvejen, Køges centrum og stationen, hvilket er ideelt for pendleren. Køge byder desuden på et levende byliv med butikker, caféer og kulturelle oplevelser for hele familien. Her får I kort sagt et moderne hjem med plads til familielivet, en dejlig have og en beliggenhed, der kombinerer ro med nærhed til alt det nødvendige.

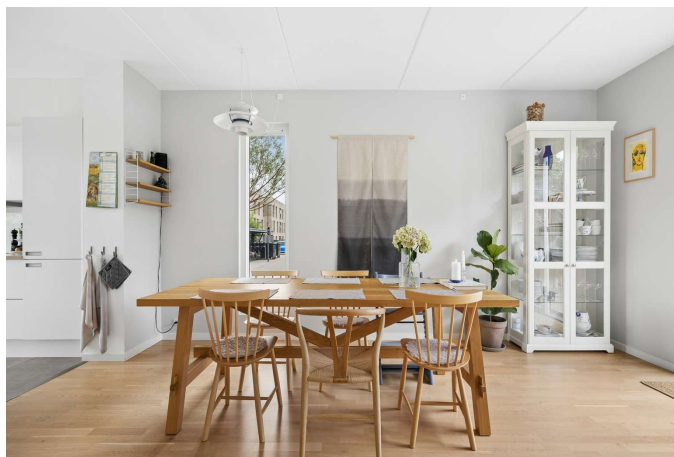
Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

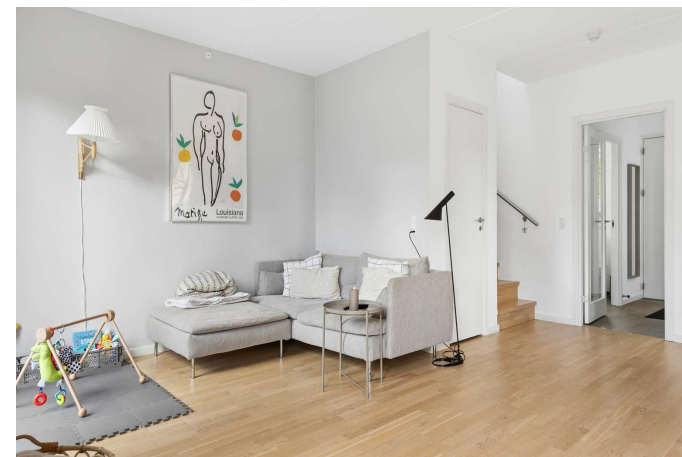
Dato: 10.09.2026



Stue



Stue



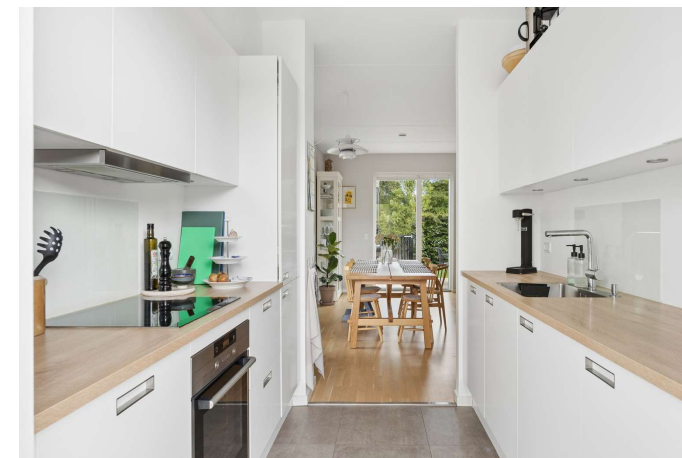
Stue



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

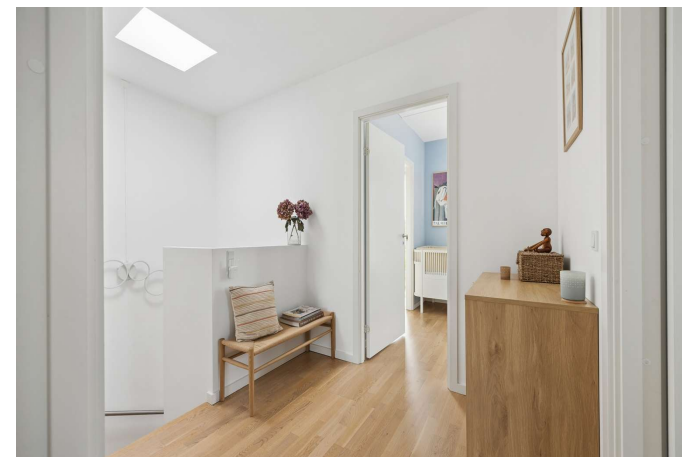
Dato: 10.09.2026



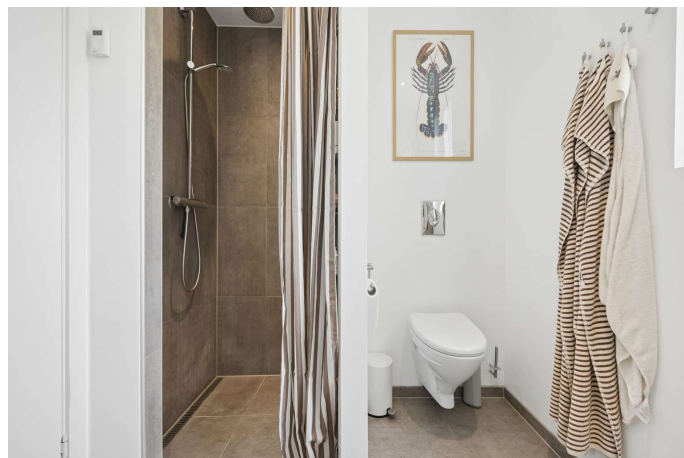
Gang



Værelse



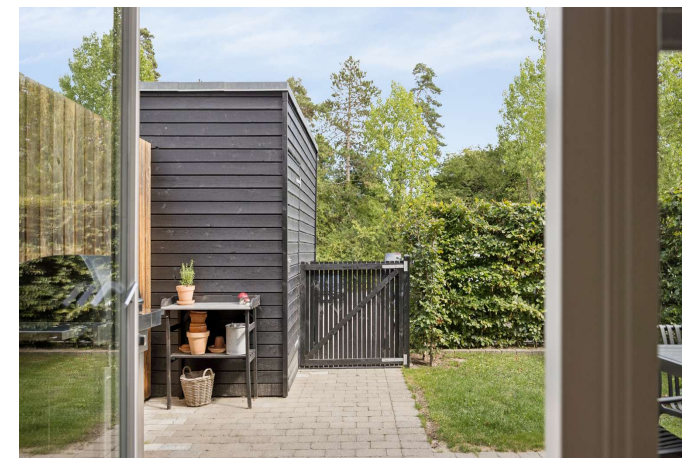
Gang



Badeværelse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

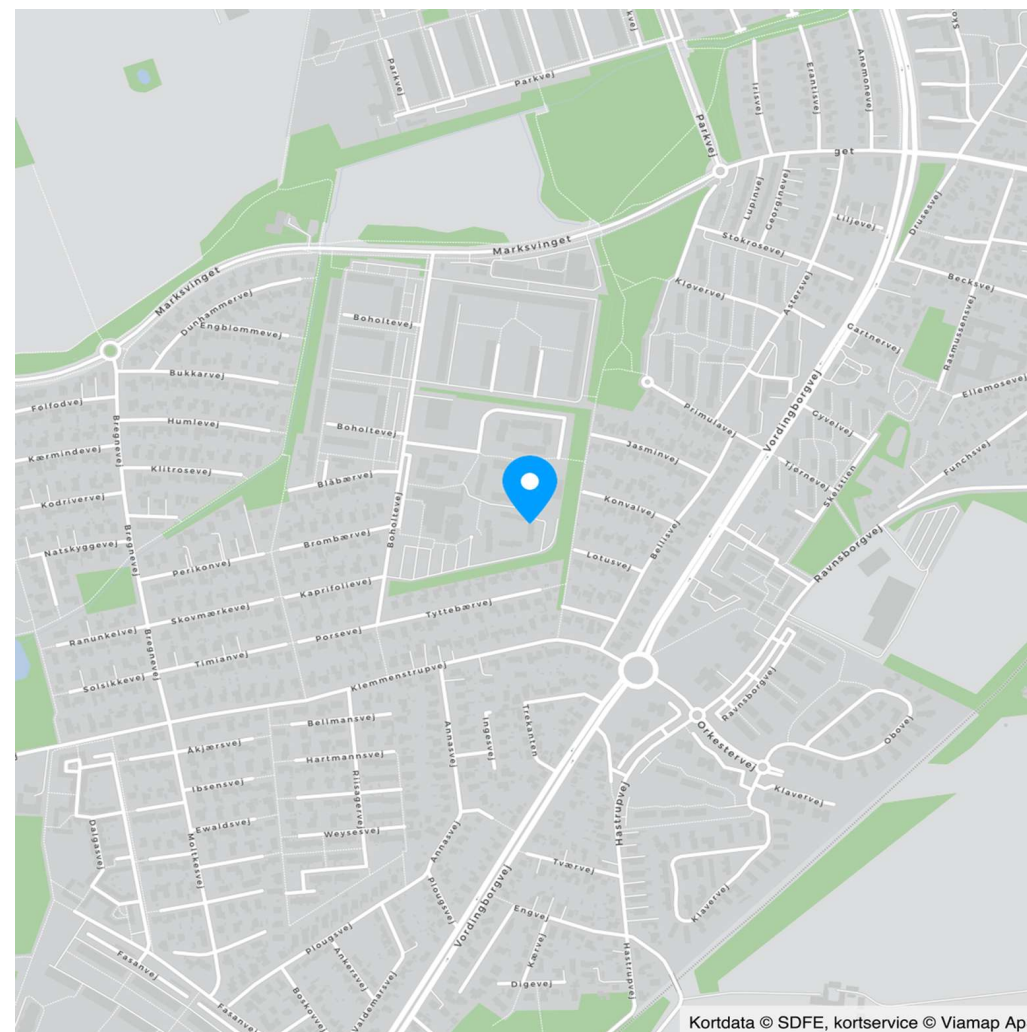
Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 38fp Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 100097513
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.751.000
Grundværdi: 1.301.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.000.800
Grundlag for grundskyld: 1.040.800

Arealer**

Grundareal: 132 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 4 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: 24.11.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 2: 26.01.1981 - Dok om sikringsrum i skolebygning
- Nr. 3: 14.02.2012 - Udlæg af privat fællesvej
- Nr. 4: 27.06.2014 - Deklaration ang. sparebassiner
- Nr. 5: 24.05.2017 - VEDTÆGTER FOR G/F PILEENGEN
- Nr. 6: 13.04.2018 - Deklaration om kloakledning

Planer

- 18. Kommuneplan 4B04 - Boholte
- 18a. Lokalplan 1020 - Boliger i Boholte

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Kogeplade har flænge, men er funktionel.), Emhætte (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.769 Forbrug: 4 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Fjernvarme

Sammen med fjernvarmen følger et abonnement.
Køber henvises til bilag nr. 22.
Omkostninger i den forbindelse er ikke medtaget i ejerudgifterne.

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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.304	Kontantpris	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	5.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Rottebekæmpelse	kr.	123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.394
Grundejerforening (inkl. renovation)	kr.	8.375	I alt	kr.	4.787.744
Grundejerforening (forsikring)	kr.	1.833			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.151			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.135 md. / 313.618 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.998 md. / 251.977 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: 28.08.2026

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 **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: Boholtevej 135, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-2055
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 10.09.2026

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 hvilen- de 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. 7: hovedstol kr. 3.149.000

Nr. 8: hovedstol kr. 114.300

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Pileengen Køge

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.