



REAL

Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	69
Kontant	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.775	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-2072**

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 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026



Her får du en velindrettet og indbydende ejerlejlighed på 69 m² fra 2017, hvor kvalitet, komfort og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Lejligheden fremstår i rigtig god stand og er lige til at flytte ind i, så du kan nyde boligen fra første dag uden bekymringer. Med elevator i bygningen, depotrum og parkering foran ejendommen er hverdagen både praktisk og bekvem, og de gode rammer understøttes af et stærkt naboskab og et godt sammenhold i ejendommen.

Planløsningen er gennemtænkt og udnyttet optimalt med en entré, der giver fin plads til overtøj og sko, og som byder dig velkommen med det samme. Herfra åbner boligen sig mod det store køkken-alrum, hvor Svanekøkkenets stilrene udtryk og de integrerede hårde hvidevarer skaber en elegant og funktionel ramme om både madlavning, samvær og afslapning. De mange vinduespartier giver et dejligt lysindfald, og gulvvarmen i hele lejligheden bidrager til en behagelig og ensartet komfort året rundt.

Fra opholdsafdelingen er der adgang til den store, solrige altan, som forlænger boligen ud i det fri og giver et skønt uderum til morgenkaffen, rolige eftermiddage og hyggelige aftener. Soveværelset har god skabsplads, og badeværelset er rummeligt og stilfuldt med grå fliser, stor bruseniche samt både vaskemaskine og tørretumbler. Derudover er lejligheden udstyret med udluftningssystem, som bidrager til et godt og sundt indeklima.

Beliggenheden i det centrale Køge i Boholte, er særdeles attraktiv for dig, der ønsker en rolig og tryk hverdag med let adgang til det meste. Der er kort afstand til indkøb, og du kan nå Køge C på cykel på få minutter. Samtidig byder området på hyggeligt gårdmiljø, grønne omgivelser og en god grundejerforening, som tilsammen skaber en velfungerende og imødekomende ramme om et hjem, der både er praktisk, moderne og dejligt at bo i.

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: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026



Ejendommen



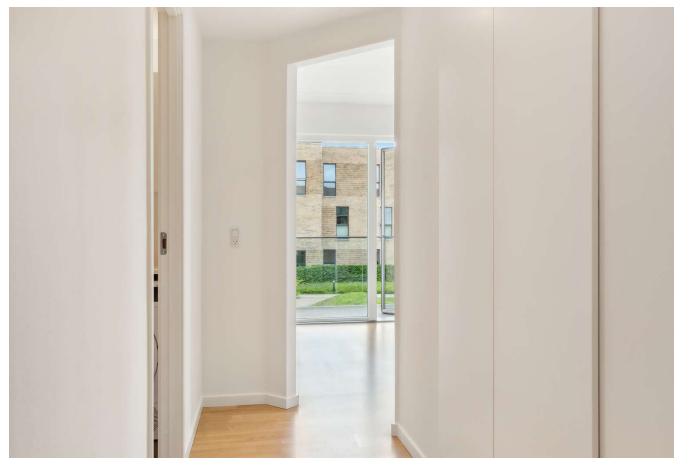
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Gang



Stue

Adresse: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026



Stue



Køkken



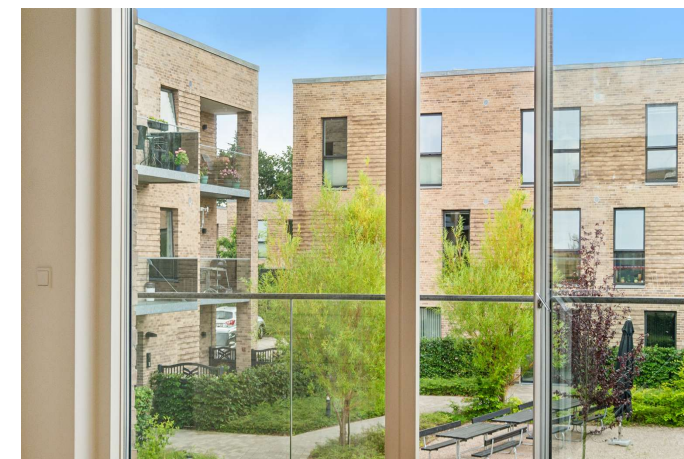
Køkken



Stue



Altan



Udsigt

Adresse: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026



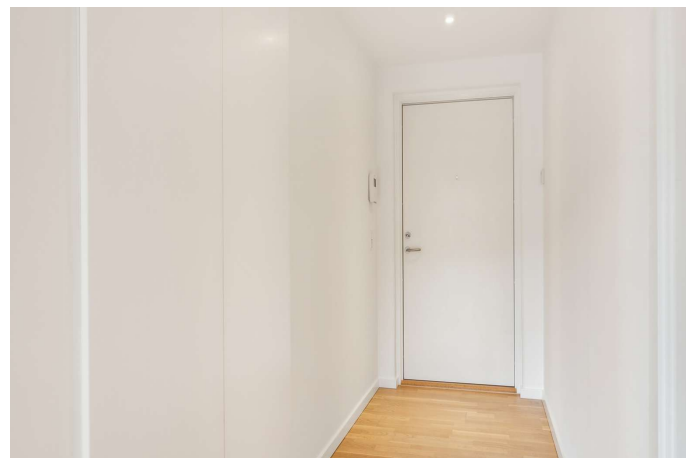
Ejendommen



Værelse



Stue



Gang



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026



Gang



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38ev Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	434419
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.314.000
Grundværdi:	1.182.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.851.200
Grundlag for grundskyld:	945.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	60 m ²
- Heraf tinglyst areal til Depot	3 m ²

BBR-boligareal:	69 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. 1: 24.05.2017 - VEDTÆGTER FOR G/F PILEENGEN
- Nr. 2: 14.09.2017 - VEDTÆGTER FOR E/F PILEENGEN I

Planer

Kommuneplan 4B04 - Boholte
Lokalplan 1020 - Boliger i Boholte

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

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 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.677 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: 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 salgssopstillingens 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 A2015



Adresse: Boholtevej 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.441	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.012	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	126	Ejerskifte ejerforening	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	18.720	I alt	kr.	3.017.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.299		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.357 md. / 196.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.140 md. / 157.675 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 171, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2072
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 12.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.168.000

Nr. 5: hovedstol kr. 34.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Pileengen Køge

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 16

Tinglyst: 1 / 16

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Depotrum

Fællesfaciliteter

Cykelparkering

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.