

REAL



Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	81
Kontant	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.503		
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1962**

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 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026



Indflytningsklar ejerlejlighed med altan, god planløsning og attraktiv beliggenhed

Denne indbydende ejerlejlighed på 81 m² byder på en virkelig god planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. Boligen er opført i 1966, men fremstår lys, velholdt og indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind og nyde hverdagen fra første dag. De høje lofter giver en dejlig rumfornemmelse, og den store stue fungerer som et naturligt samlingspunkt med plads til både spiseafdeling og afslappende opholdsstue.

Lejligheden rummer to gode værelser, som passer perfekt til både soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Køkkenet er funktionelt og praktisk indrettet med gode arbejdsforhold, og boligen har desuden egen vaskemaskine, som gør hverdagen ekstra bekvem. Lejligheden bliver fuldstændt med et funktionelt badeværelse. Fra boligen er der adgang til en skøn altan, hvor du kan nyde udelivet, morgenkaffen eller et roligt øjeblik i solen.

Ejendommen byder på gode fællesarealer, der skaber en rar og velfungerende ramme om hverdagen, og der medfølger eget kælderrum til opbevaring. Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og hverdagens fornødenheder. Samtidig bor du tæt på Køge centrum, hvor du finder byliv, caféer, shopping og station. Her får du en velindrettet og indflytningsklar bolig med både komfort, funktionalitet og en central placering.

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

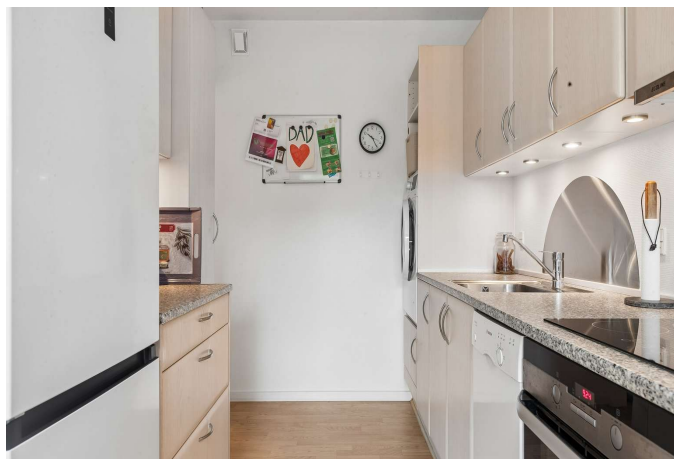
Adresse: Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026



Køkken



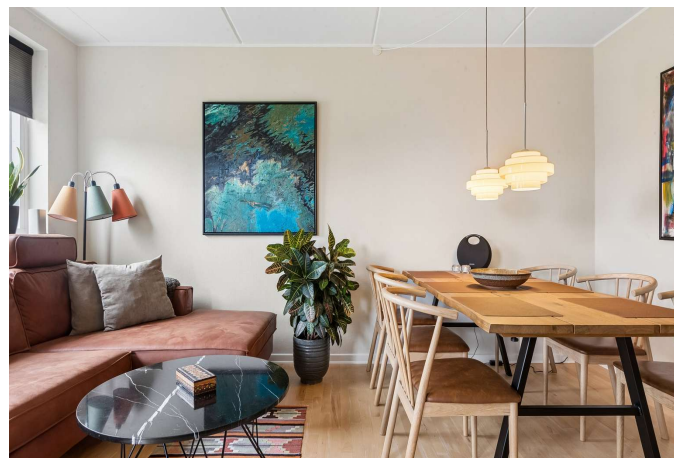
Køkken



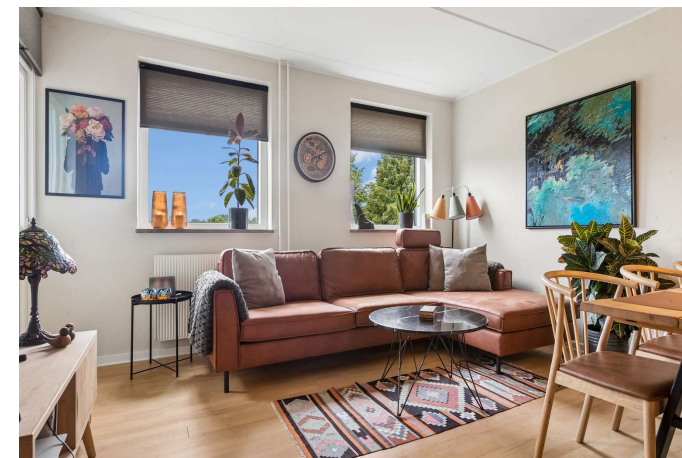
Stue



Stue



Stue

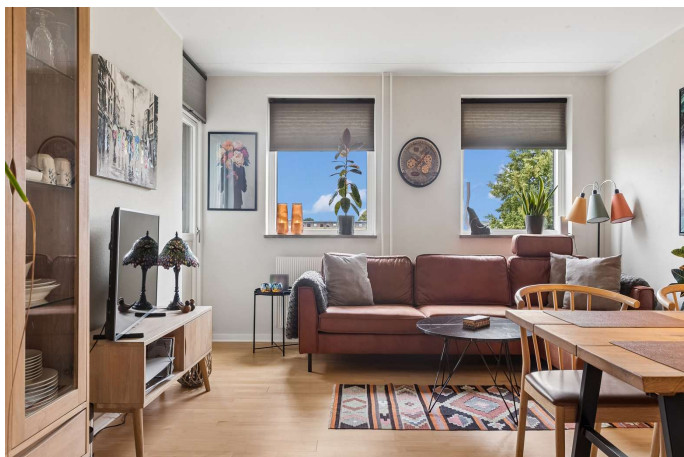


Stue

Adresse: Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026



Stue



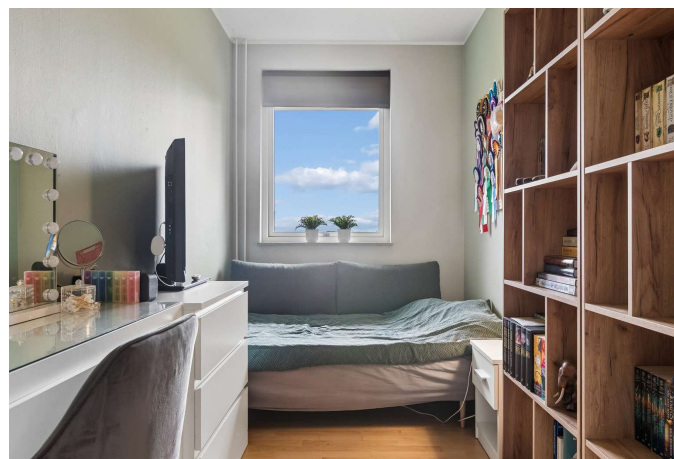
Stue



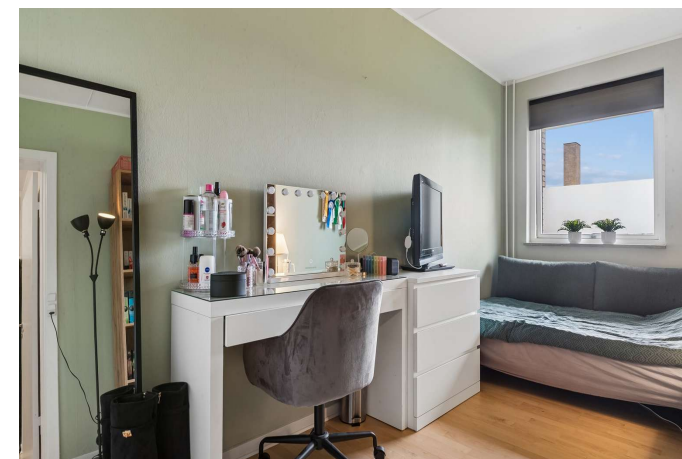
Værelse



Værelse



Værelse

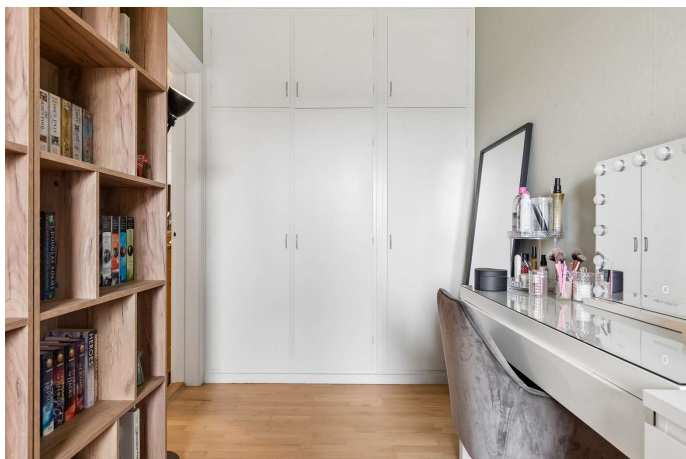


Værelse

Adresse: Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

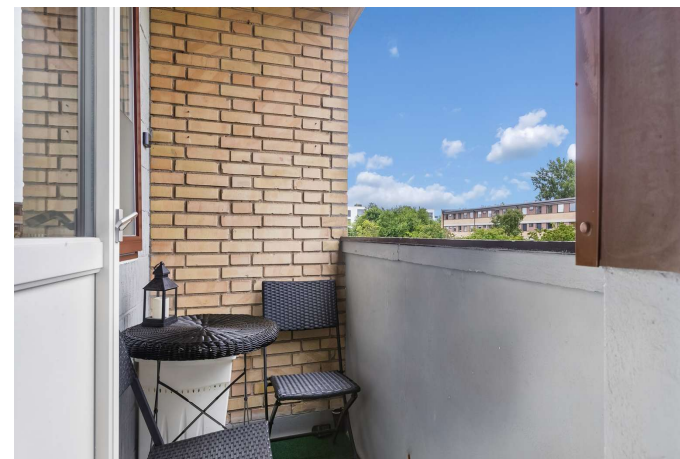
Dato: 07.07.2026



Værelse



Badeværelse



Altan



Ejendommen



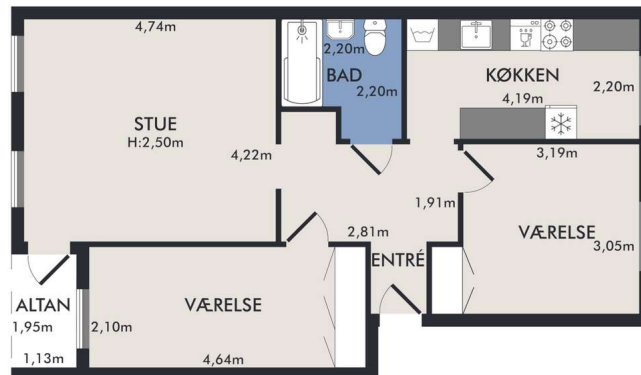
Ejendommen

Adresse: Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38b Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	269975
Ejerl. Nr.:	160
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.899.000
Grundværdi:	1.198.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.519.200
Grundlag for grundskyld:	958.400

Arealer**

Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	73 m ²
BBR-boligareal:	81 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: 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

Planer

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

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Schott Ceran), Emhætte (Ecoline), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg), Køleskab(Epoq)

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 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.646 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Boholtevej 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.748	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Fællesudgifter aconto	kr.	23.074	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	134	Navneskilt ændring til EF	kr.	100
Antennebidrag	kr.	3.723	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	4.250
Honorar for adm. af fælleslån	kr.	120	I alt	kr.	2.316.825
Fælleslån	kr.	2.152			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	42.032		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.507 md. / 150.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.046 md. / 120.556 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: 01.06.2026

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 31, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1962
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 07.07.2026

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. 10: hovedstol kr. 20.755
Nr. 11: hovedstol kr. 1.383.000
Nr. 12: hovedstol kr. 280.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	1.702.235	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Matr 38 B Sdr Køge Boholtegaard

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.755 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 1.000.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 73 / 19917

Tinglyst: 73 / 20000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri & Fællesrum til opbevaring af cykler og barnevogne

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 væksten 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.