



REAL

Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	94
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.233		
Byggear	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1425**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i det attraktive Boholte-område i Køge. Med et boligareal på 94 kvadratmeter, bygget i 1966, tilbyder denne lejlighed en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Lejligheden er placeret godt i foreningen og byder på en stor sydvendt altan, hvor du kan nyde udsigten over de åbne grønne arealer.

Indretningen er gennemtænkt med en praktisk fordelingsgang, der giver adgang til den rummelige stue. Stuen har helt nye 3-lags energiglas, som sikrer et dejligt lysindfald hele dagen igennem. Fra stuen træder du ud på den store altan der vender perfekt i forhold til solen – et ideelt sted at slappe af efter en lang dag.

Køkkenet er pænt og funktionelt med god skabsplads samt spiseplads, hvilket gør det nemt at lave mad samtidig med at underholde gæster. Det store soveværelse har direkte adgang til badeværelset, som blev renoveret i 2022. Badeværelset er udstyret med gulvvarme for ekstra komfort og klargjort til at installere en vaskesøjle.

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: Anders Riis



Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025

Lejligheden indeholder også 2 ekstra værelser samt et gæstetoilet – perfekt til børneværelse eller hjemmekontor. Ejendommen fremstår i god stand og er indflytningsklar takket være løbende istandsættelser.

Foreningen tilbyder gode fællesfaciliteter såsom fælles vaskeri og parkeringsforhold, mens fælleslånet allerede er indfriet. Det hyggelige gårdmiljø inviterer til afslapning og socialt samvær blandt naboerne.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på indkøbsmuligheder ved Boholtecenteret samt kun en kort gåtur fra det charmerende Køge Torv. Derudover er der nem adgang til motorvejen for pendleren.

Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

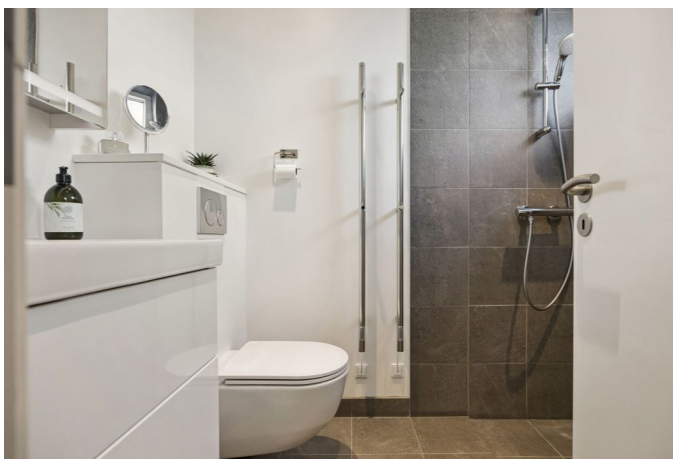
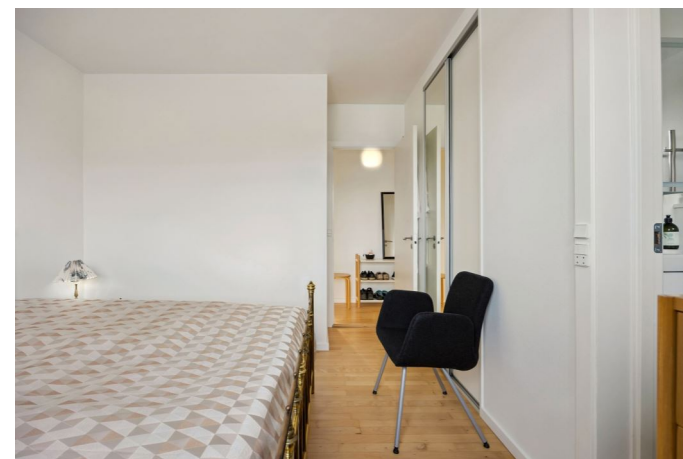
Dato: 22.12.2025



Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

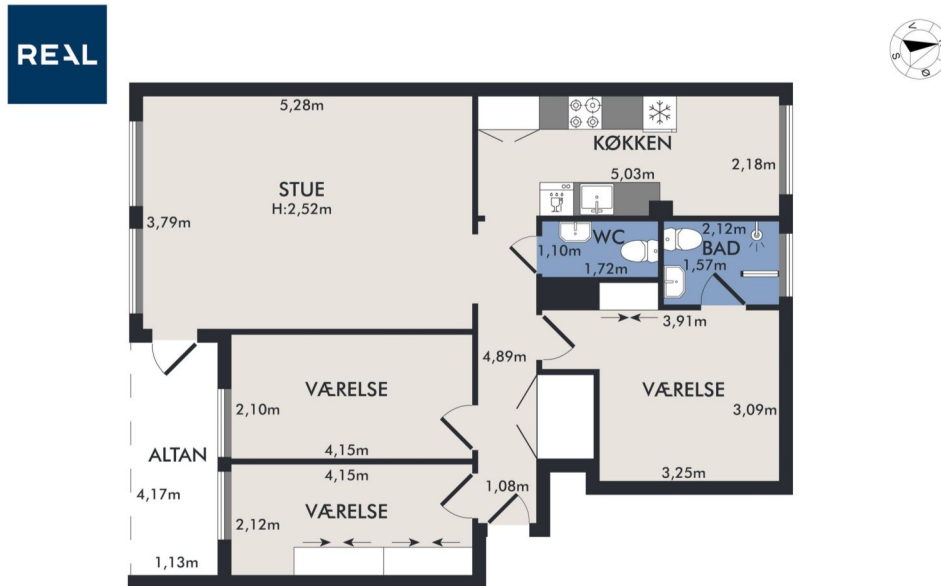
Dato: 22.12.2025



Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38 b Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	269584
Ejl.nr.:	115
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.923.000 kr.
Grundværdi:	1.131.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.538.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	904.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	84 m ²
- heraf boligareal:	84 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.08.1965 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 04.10.1966 - Dok om afvanding over ejd mm
Nr. 3 lyst d. 04.10.1966 - Dok om sikringsrum,
Nr. 4 lyst d. 08.03.1967 - Dok om transformerstation mv
Nr. 5 lyst d. 24.11.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 6 lyst d. 26.06.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
Nr. 7 lyst d. 10.05.2001 - Vedtægter for ejerforeningen, Boholtevej 1-83
Nr. 10 lyst d. 20.05.2016 - Fjernvarmeledninger

Planer

Lokalplaner nr. 1020 og nr. 1075.
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur - Voss
Emhætte - Siemens
Mikroovn - Gorenje
Køle/fryseskab - Blomberg
Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025

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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.654 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Boholtevej 17, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	4.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	26.030	Ejerskiftegebyr,	kr.	3.550
Rottebekæmpelse	kr.	122	Navneskilt gebyr	kr.	100
			I alt	kr.	2.616.100
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		38.794			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.995 md./ 167.937 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.244 md./ 134.929 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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 22.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Der i ejerforeningen er optaget en kassekredit med et med et kreditmaksimum på kr. 7.200.000,00. Kassekrediten er pr. 01.10.2025 ændret til et fælleslån. Til sikkerhed for fælleslånet hæfter medlemmerne af ejerforeningen pro rata i forhold til deres fordelingstal. Denne lejligheds andel er betalt kontant og lejligheden deltager ikke i fælleslånet.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 84/20000
Adm. fordelingstal: 84,000/19.917
Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 38.456 kr.
I form af: Ejerpantebrev

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret - Kælderrum

Fællesfaciliteter - Vaskeri med tilhørende tørrerum

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.