

REAL



Boholtevej 1, 1. mf., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	84
Kontant	2.045.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.254		
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1037**

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 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026



Sjældent udbud to-værelses ejerlejlighed

Velkommen til denne enestående mulighed for at erhverve en sjældent udbud to-værelses ejerlejlighed beliggende i det eftertragtede område i Boholtegården. Med sine rummelige 84 kvadratmeter byder denne lejlighed på en perfekt kombination af komfort og funktionalitet, der er ideel for både singler, par eller den lille familie.

Lejligheden består af et stort soveværelse med rigelig plads til garderober og personlige ejendele. Den lyse og indbydende stue giver masser af plads til afslapning og underholdning, hvor du kan nyde hyggelige aftener med venner og familie. Det moderne badeværelse er udstyret med alt nødvendigt inventar, mens køkkenet tilbyder god opbevaringsplads samt mulighed for at udfolde dine kulinariske evner.

Ejendommen er indflytningsklar og fremstår i god stand, hvilket gør det nemt for dig at gøre den til dit nye hjem uden større renoveringer. Derudover har du adgang til attraktive fællesområder, herunder en vaskekælder og et kælderrum, som giver ekstra bekvemmelighed i hverdagen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra daglige indkøbsmuligheder samt offentlig transport med forbindelse direkte til Køge station. For familier er det værd at bemærke nærheden til gode skoler samt de mange faciliteter Køge centrum har at tilbyde. Denne lejlighed repræsenterer en unik chance for at bo centralt samtidig med roen fra de omkringliggende områder.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026



Altan



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Boholtevej 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Boholtevej 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38b Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	270542
Ejerl. Nr.:	65
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Arealer**

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	76 m ²
BBR-boligareal:	84 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.935.000
Grundværdi:	1.200.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.548.000
Grundlag for grundskyld:	960.000

Tilbehør:

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

, Ovn (Gram), Kogeplade (Gram), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Knau), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine, Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Skabe i soveværelset, Borde og stole i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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. 10: 20.05.2016 - Fjernvarmeledninger

Planer

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Boholtevej 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026

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 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.876 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
A/C Fællesudgifter
Rottebekæmpelse, anslået
Fælleslån
Honorar for adm. af fælleslån inkl. moms

kr. 7.895
kr. 5.088
kr. 23.552
kr. 150
kr. 2.240
kr. 120

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
Ejerskifte til administrator
I alt

kr. 2.045.000
kr. 14.150
kr. 1.825
kr. 4.250
kr. 2.065.225

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 39.045

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.806 md. / 129.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.770 md. / 105.242 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 1, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 150-1037
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 05.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Ejerforening	17.721	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Matr 38 B Sdr Køge Boholtegård

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

Eksisterende sikkerhed: Kr. 17.500 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 8.399.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 76 / 19917

Tinglyst: 76 / 20000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesrum til opbevaring af cykler og barnevogn

Fællesvaskeri

Tørretum

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.

Announce



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.