

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: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Opskriften på et familieliv i trygge rammer

Lyden af børnenes leg i haven, mens du nyder et glas vin på terrassen med naboen. Et stisystem, hvor du trygt kan vinke farvel til de små, når de cykler i skole. En grundejerforening med arrangementer året rundt. Er det de ingredienser, du mangler for at kunne brygge det familieliv, du drømmer om? Så tag turen til en fantastisk beliggenhed i Køge, hvor du finder en velholdt etplansvilla fra 1973 på 134 m², der er perfekt til den unge familie eller førstegangskøberen, som ikke ønsker at gå på kompromis. Indenfor venter to badeværelser og flere gode, lyse rum, som løbende er istandsat, og udenfor skal du glæde dig til at slappe af i den dejlige, sydvestvendte have eller grille på terrassen.

Designa-køkkenet fra 2015 har masser af skabsplads og en spisekrog, hvor familiens mindste har mulighed for at læse lektier, mens du klarer madlavningen. Herefter kan du lade roen sænke sig i den store, lyse stue, der både skaber rammerne for TV-hygge i sofagruppen, fordybelse i lænestolen eller leg på gulvet. På varme dage skal du glæde dig til at trække ud i havestuen, der giver fri adgang til solens stråler via flere markante vinduespartier.

Her får du et hyggeligt og praktisk indrettet parcelhus med rengøringsvenlige materialer, der gør hverdagsrutinerne en smule nemmere. Vasketøjet ordner du i bryggerset fra 2015, og morgenrutinen gennemføres i husets to badeværelser. Planløsningen byder også på tre gode værelser med rigelig plads til både opbevaring, afslapning og legeaftaler. Bemærk også, at alle rum løbende er blevet vedligeholdt, og at vinduer og døre blev udskiftet i 2014.

Parcelhuset ligger på en 815 m² stor grund med flere hyggelige kroge. Når solen byder op til dans, er det tid til at placere sig i havestolen på den sydvestvendte fliseterrasse, hvorfra du har frit udsyn til havens smukke træer. På græsset kan børnene frit boltre sig, da der er rig plads til sandkasse, trampolin og fodboldmål. Bilen lader du overnatte i carporten, og haveredskaberne og græsslåmaskinen stiller du i ét af skurets to rum.

Du får lov at pakke flyttekasserne ud på en vidunderlig beliggenhed, der rummer alt det, der får hverdagen til at glide uden problemer. I gåafstand har du Asgård Skole og daginstitution, og hopper du på cyklen, kan du tage turen til Ølby Centret eller stationen, hvor du kan stige på S-toget eller regionaltoget til København. Trænger du til at strække benene i naturen, vil du elske at gå til Åsen, som også er omdrejningspunktet for den særlige Køge-tradition med at trille æg til påske. Sociale arrangementer er der også mange af i nærområdet takket være en initiativrig grundejerforening. Glæd dig blandt andet til besøg fra påskeharen, 'Slik eller Ballade', sankthansbål og børneloppemarked. Naboskabet er også eminent, særligt til sommerens vejfest.

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: Mia Riel

Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025



Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025



Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025



Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025



Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1tr Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5301156
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal udgør:	815 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	158 m ²
-heraf Udestue	24 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
-heraf Garage	37 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.792.000,00
Grundværdi: 2.814.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.033.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.251.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: AEG
type: Emhætte mærke: AEG
type: Vaskemaskineq mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Microbølgeovn mærke: Siemens
type: Fryser mærke: BEKO
type: Ovn mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Elektrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.5.1969 Byplanvedtægt nr. 5
26.2.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod pantsætning af den ubebyggede grund forkøbsretfor Køge kommune mv

Planer

Lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_1108577_1688652207086.pdf

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11285441_1716964033404.pdf

Kloakplan:

Se dokument i sagen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nørremarken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.900,00 Forbrug: 1.882,7 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.471,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.931,36	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000,50
Husforsikring anslået	kr. 6.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Renovation 2025	kr. 4.488,00	I alt	kr.	4.532.850,50
Rottebekæmpelse anslået	kr. 200,00			
Grundejerforening 2025	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.190,72			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.731 md./ 296.773 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.822 md./ 237.865 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: 7.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Saltumvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 27-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.183

Dato: 7.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: