

REAL



Salbyvej 148, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	86
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.561	Grund m ²	808
Byggeår	1908	Energimærke	F

Sagsnr. **150-2018**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

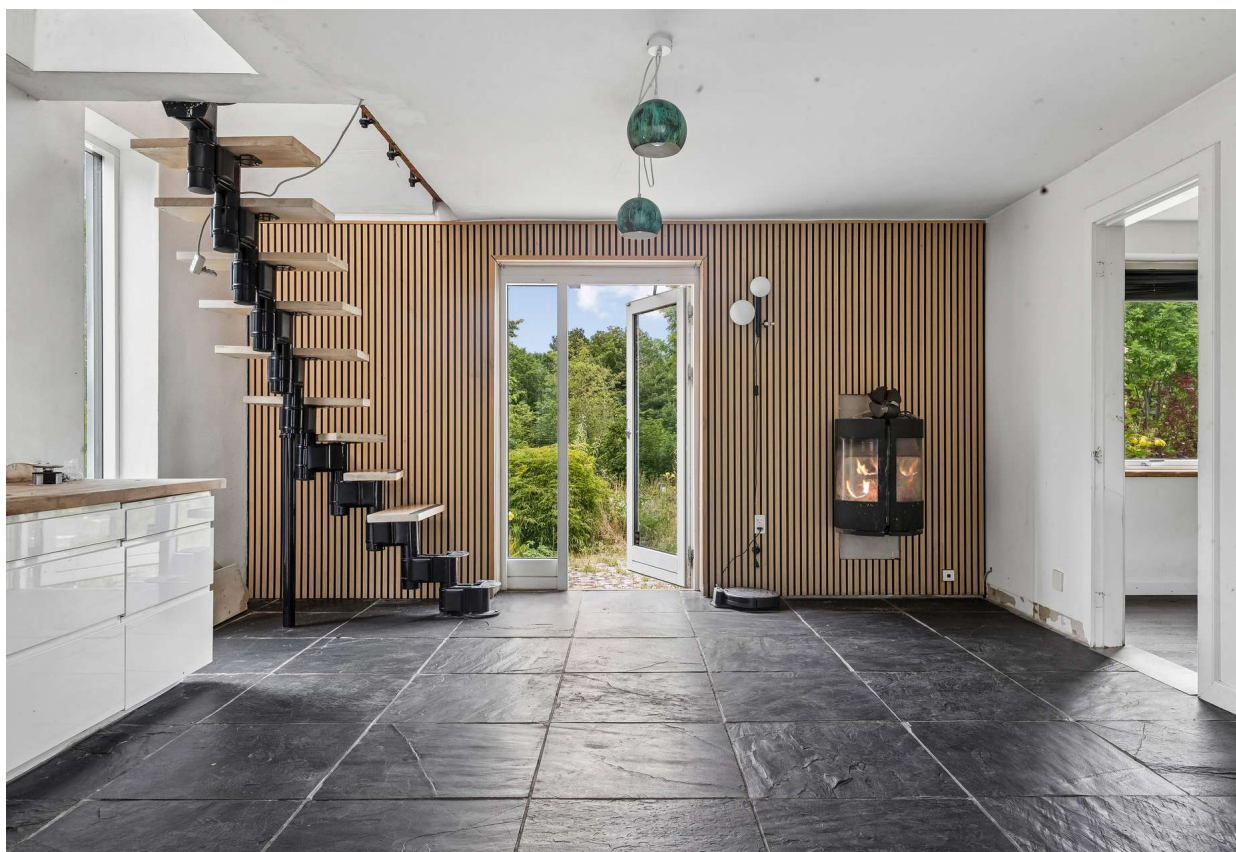
Salgsopstilling

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: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Charmerende villa med stort potentiale og central beliggenhed tæt på Køge

Her får du en villa fra 1908 med 86 m² boligareal og masser af potentiale for dig, der drømmer om at sætte dit helt eget præg. Ejendommen rummer en skøn grund med en vokset have, ældre orangeri og en rummelig udhusbygning, som tilsammen giver mange spændende anvendelsesmuligheder. Her er plads til både hobbyliv, opbevaring og kreative projekter, og de udendørs rammer indbyder til at skabe et hyggeligt og personligt uderum.

Boligen er indrettet med stueplan, hvor du bydes velkommen i et rummeligt køkkenalrum med god forbindelse soveværelse samt adgang lyst og rummeligt brusebadeværelse med plads til vaskesøjle. Herfra er der udgang til baghaven, som gør det nemt at flytte livet udenfor på lune dage. På 1. sal finder du en stor stue med et dejligt lysindfald, der skaber en behagelig og indbydende atmosfære, samt et soveværelse eller kontor alt efter behov.

Ejendommen trænger både ude og inde til istandsættelse, men netop derfor får du muligheden for at forme boligen helt efter egne ønsker og behov. De eksisterende rum og bygningens klassiske rammer giver et godt udgangspunkt for den, der ser muligheder frem for begrænsninger. Her kan du skabe en bolig med charme, funktionalitet og personlig stil i en ejendom med historisk karakter.

Beliggenheden er super central med kun ca. 5-6 minutters kørsel til Køge, og der er busforbindelse mod både Køge og Lille Skensved længere nede ad vejen. Det gør hverdagen fleksibel og praktisk, uanset om du pendler, skal handle eller ønsker nem adgang til byens faciliteter. En oplagt mulighed for dig, der ønsker en bolig med sjæl, plads og en attraktiv 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: Michael Ohm

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Køkken



Køkken



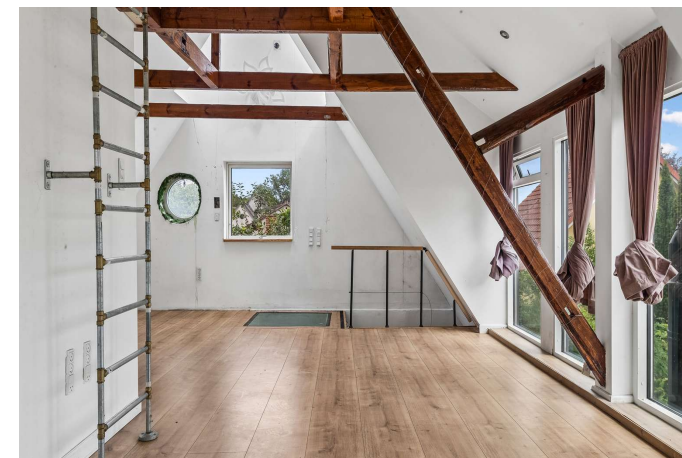
Garage



Gang



Stue



Stue

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Stue



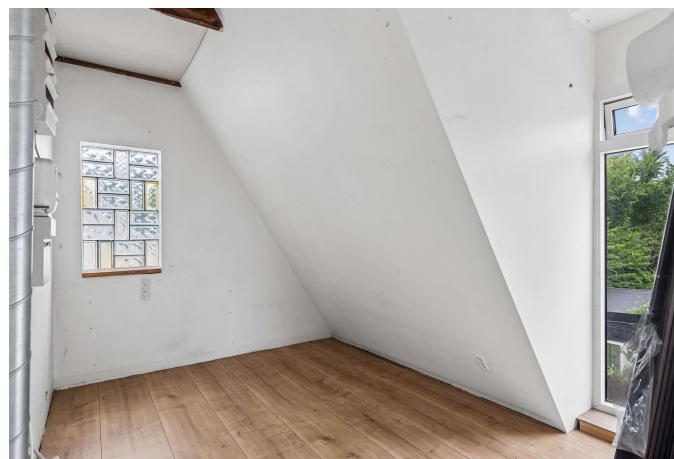
Køkken



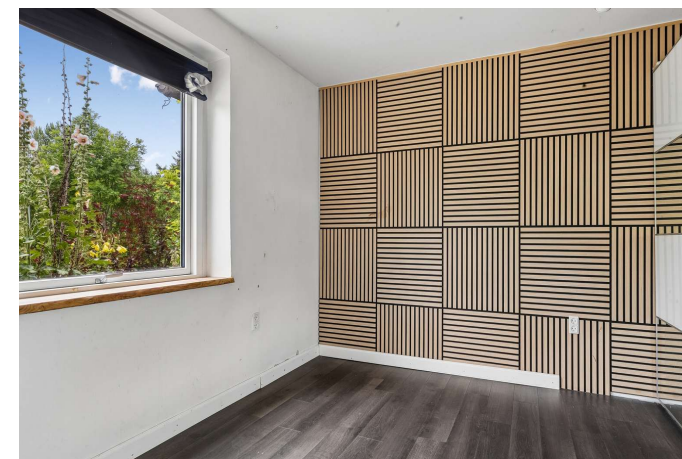
Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



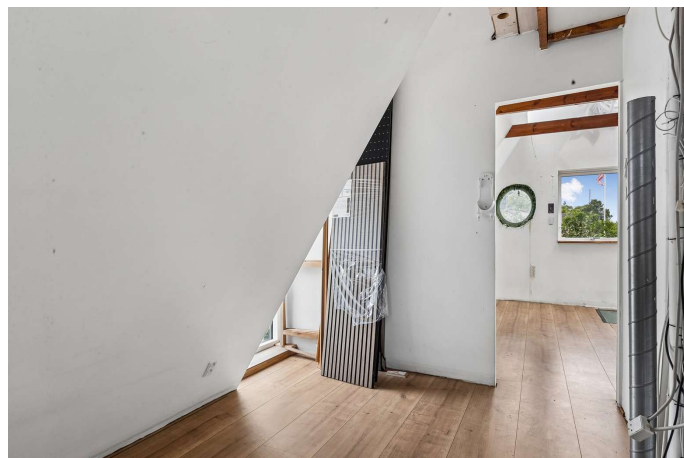
Badeværelse



Repos



Bryggers



Repos



Disponibelt rum

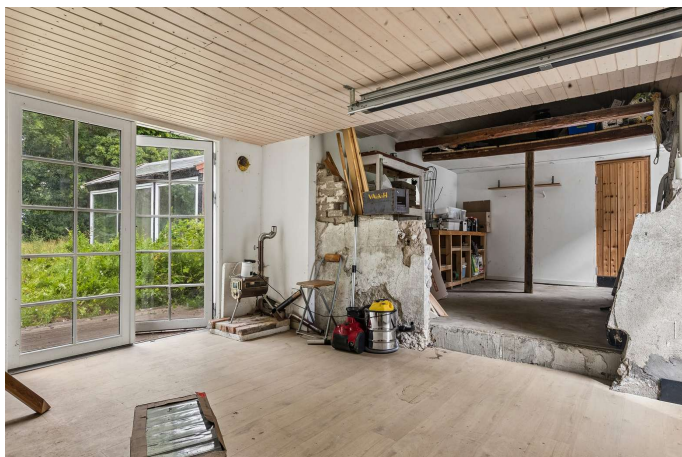


Disponibelt rum

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Garage



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Ejendommen

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



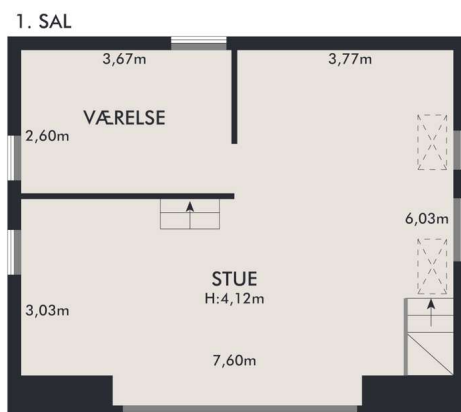
Ejendommen



Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

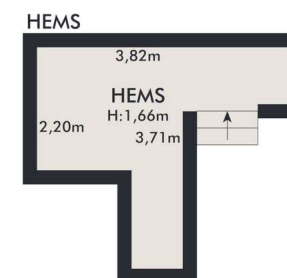
Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



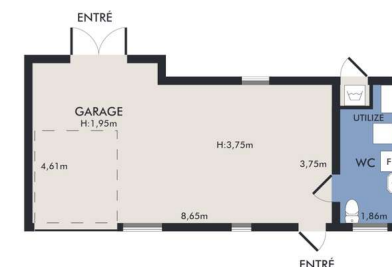
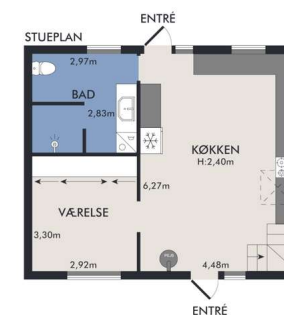
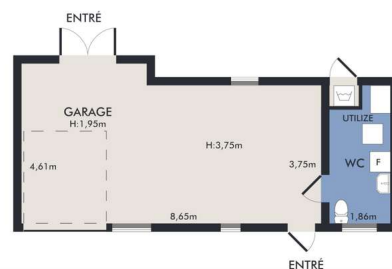
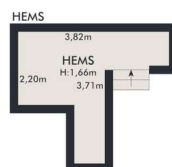
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

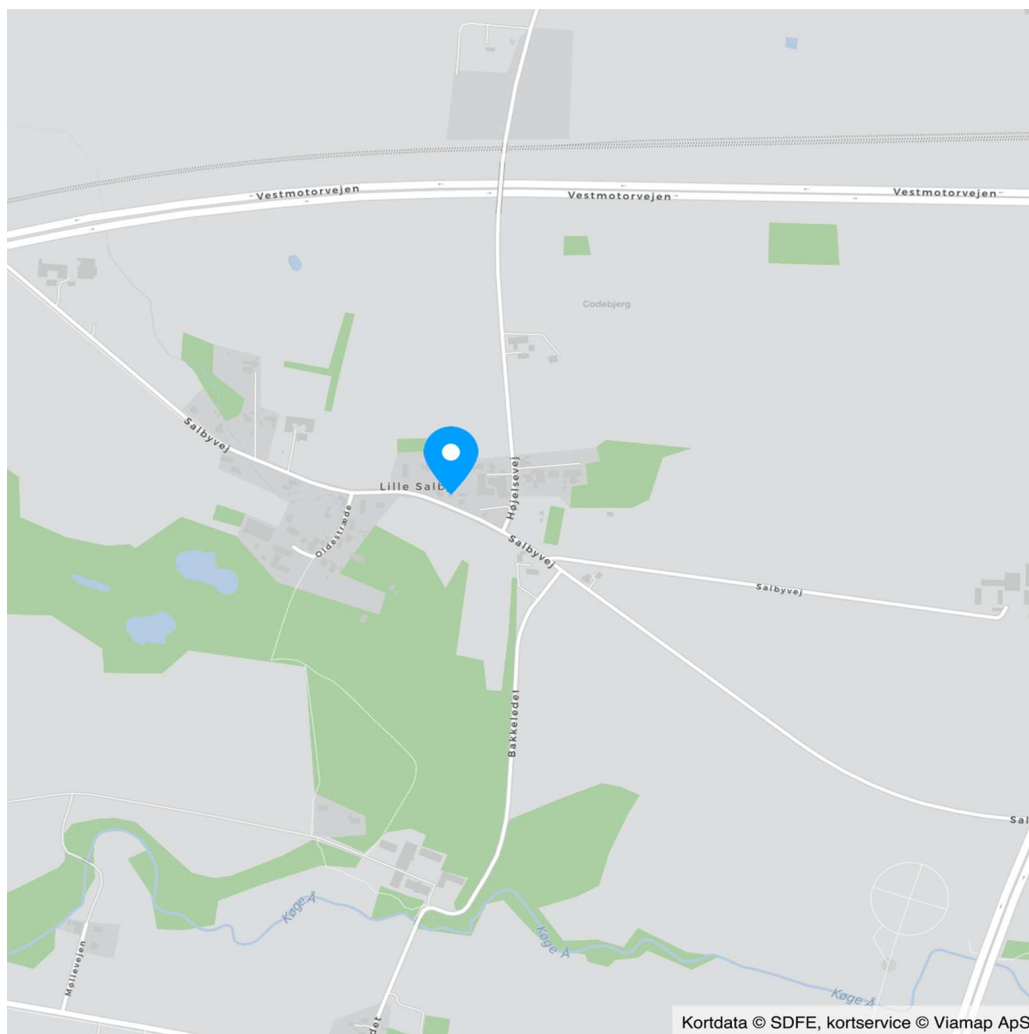
Plantegning

Plantegning

Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026





Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 4g Ll. Salby By, Højelse
BFE-nr.: 2214388
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1908

Arealer**

Grundareal: 808 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Øvrige arealer:
Garage: 16 m²
Udhus: 30 m²
Drivhus: 32 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 1.849.000
Grundværdi: 1.794.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.479.200
Grundlag for grundskyld: 1.435.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.02.1971 - Landvoesensnævnskendelse 19_F_612
- Nr. 2: 17.07.2002 - Lokalplan 6-04 vedr 11-a

Planer

18. Kommuneplan 13BE16 - Lille Salby
18a. Lokalplan 6-04 - Lille Salby landsby

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysningsskema (Der gives ikke garanti for de hårde hvidevares funktionsdygtighed)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidig
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.925 Forbrug: 2.460 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.544	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.607	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse	kr.	170	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	2.015.601
Husforsikring	kr.	8.517			
Skorstensfejerbidrag	kr.	1.901			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	30.735		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.033 md. / 132.401 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.863 md. / 106.358 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** ingen.

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: Salbyvej 148, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2018
Ejerudgift/md.: kr. 2.561

Dato: 20.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 711.000
Nr. 4: hovedstol kr. 348.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.