

REAL



## Samsøvej 18, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.270</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>401</b>
Byggeår	<b>1968</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1739**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



### Charmerende 1-plans rækkehus med god have og muret garage i roligt kvarter

Velkommen til dette indflytningsklare 1-plans rækkehus, der byder på en unik kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 94 kvadratmeter fordelt på ét plan, er denne ejendom perfekt for både familier og par, der ønsker at bo centralt men samtidig nyde roen i et hyggeligt kvarter. Bygget i 1968, har huset bevaret sin klassiske charme samtidig med at det tilbyder moderne bekvemmeligheder.

Indenfor finder du to rummelige værelser, der giver masser af plads til både soveværelse og hjemmekontor eller børneværelse. Det store spisekøkken er ideelt for dem, der elsker at lave mad og underholde gæster. Herfra åbner rummet sig op til et stort alrum/stue med loft til kip, hvilket skaber en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til en charmerende udestue – perfekt til afslapning året rundt.

Badeværelset er praktisk indrettet med alle nødvendige faciliteter, mens bryggerset gør hverdagens gøremål nemme at håndtere. En muret garage sikrer gode parkeringsmuligheder samt ekstra opbevaringsplads.

Udendørs venter en velholdt have anlagt med kærlighed og omhu. Her kan du nyde solrige dage på de gode terrasser eller lade børnene lege frit i trygge omgivelser. Beliggenheden er yderst attraktiv; tæt på busforbindelser, indkøbsmuligheder samt skole – alt sammen inden for kort afstand.

Dette rækkehus giver dig mulighed for at sætte dit eget præg uden større renoveringer takket være den gode stand det allerede befinder sig i.

### 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: Cille Stenberg

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Terrasse/Udestue



Have/Udestue

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



Terrasse



Udestue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



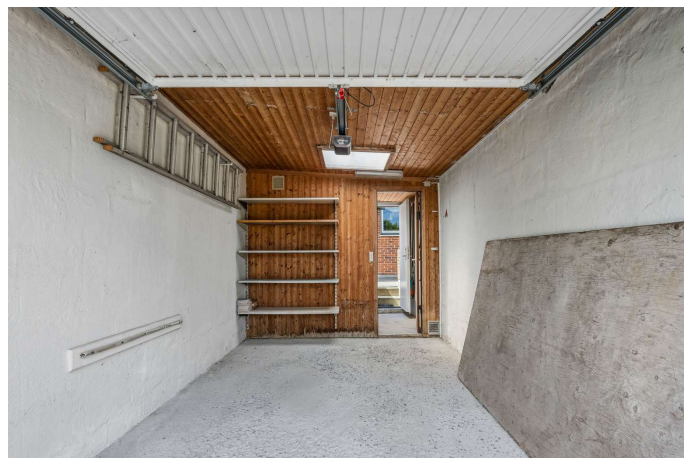
Ejendommen



Fællesområde



Garage



Garage

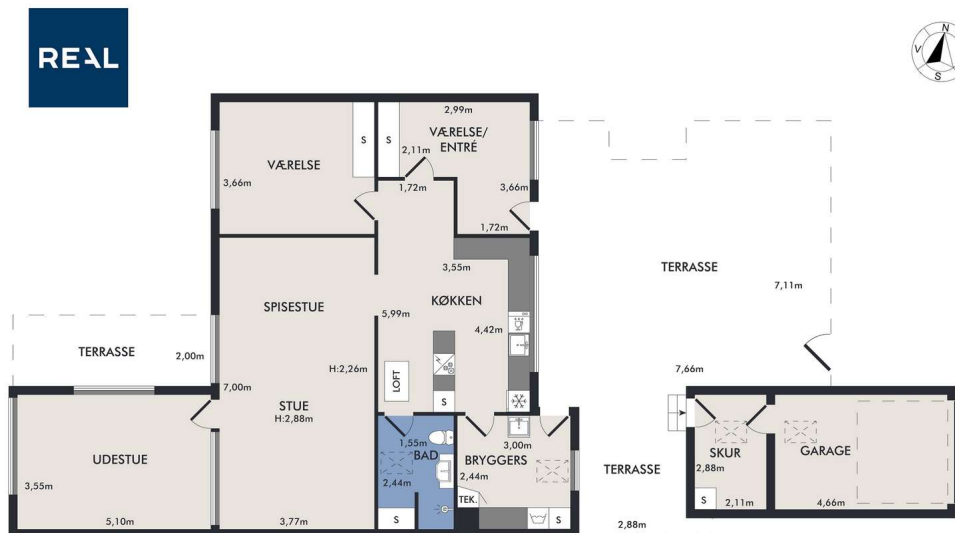


Værksted

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 2df Klemmenstrup By, Herfølge  
BFE-nr.: 2593885  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.304.000  
Grundværdi: 1.802.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.843.200  
Grundlag for grundskyld: 1.441.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 401 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 94 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 18 m<sup>2</sup>  
Garage: 28 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 25.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 12.09.1969 - Dok om grundejerforening mv, parkering mv

**Planer**

18. Kommuneplan 4B18 - Jyllandsvejskvarteret

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 1.198 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.400	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	3.023.850
Husforsikning, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.238		

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.462 md. / 197.547 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.225 md. / 158.700 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: 30.04.2026

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: Samsøvej 18, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1739  
Ejerudgift/md.: kr. 2.270

Dato: 19.05.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

#### **Olietank**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.