



REAL

Norgesvej 14, st., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	114
Kontantpris	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.009		
Byggear	1933	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1129**

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: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der strækker sig over hele 114 kvadratmeter i en smukt gennemrenoveret ejendom fra 1933. Her får du ikke blot et hjem, men en livsstil i hjertet af byen, hvor historie møder moderne komfort. Lejligheden byder på et stort køkken-alrum, der er ideelt for både hverdagsliv og festlige sammenkomster. Fra alrummet har du direkte adgang til din egen private gårdhave, som er perfekt til afslapning under solen eller hyggelige grillmiddage med venner og familie.

Den integrerede adgang til den lyse kælder på cirka 80 kvadratmeter giver dig masser af ekstra plads – perfekt som hobbyrum, opbevaring eller måske endda et hjemmekontor. Med mulighed for at indrette tre soveværelser kan boligen nemt tilpasses dine behov, hvad enten det er børneværelser eller gæsteværelser.

Lejligheden blev gennemgribende renoveret for omkring 12 år siden og fremstår derfor yderst velholdt med nye døre og vinduer samt gulvvarme i hele stueetagen. De to store badeværelser er lyse og moderne indrettede, hvilket sikrer optimal komfort i dagligdagen.

Den skønne private gårdhave inviterer til mange solrige timer udendørs, mens adgangen til egen garage gør det let at parkere bilen efter en dag ude. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre – tæt på Sønder Kyst med dens dejlige badestrand samt nær kulturtilbud, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Området bugner desuden af gode restauranter, der tilbyder alt fra hyggelige middage til kulinariske oplevelser.

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: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

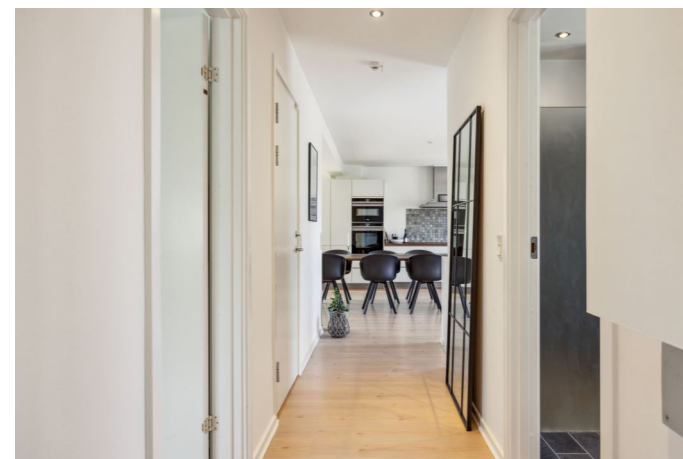
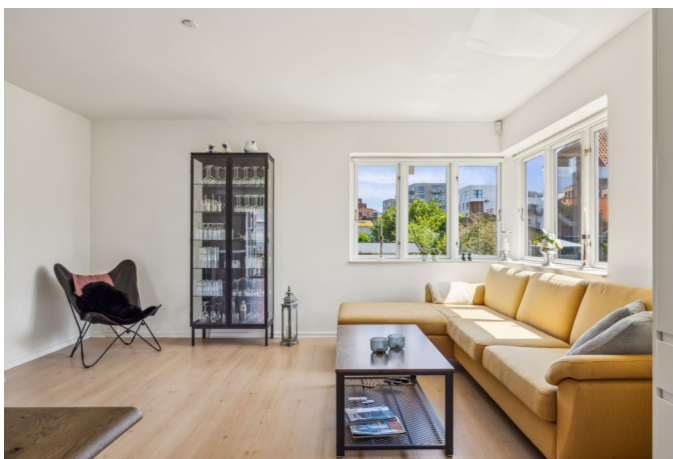
Dato: 08.01.2026



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

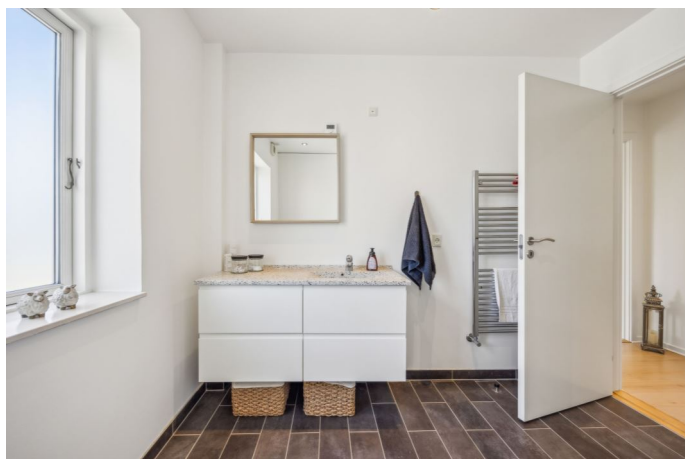
Dato: 08.01.2026



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

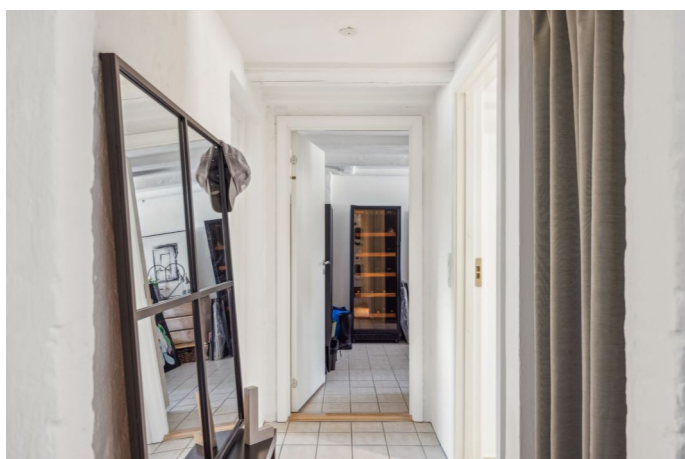
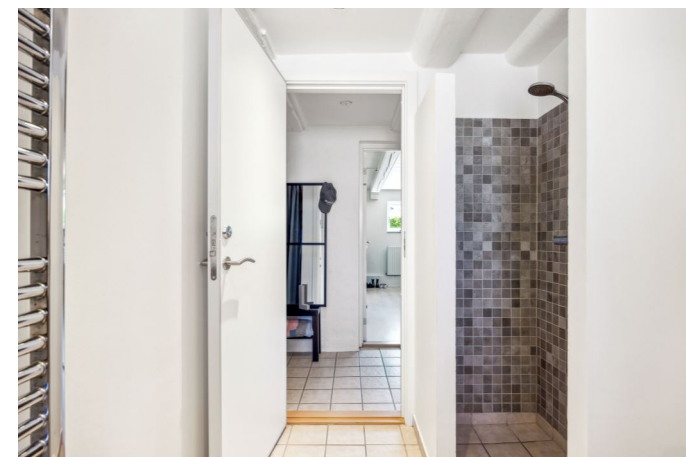
Dato: 08.01.2026



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

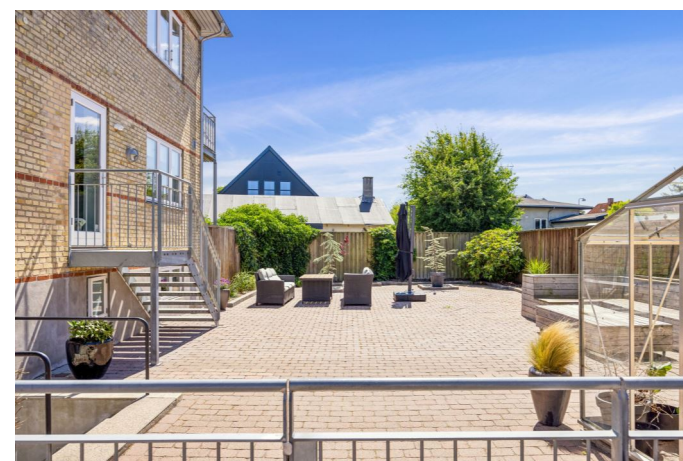
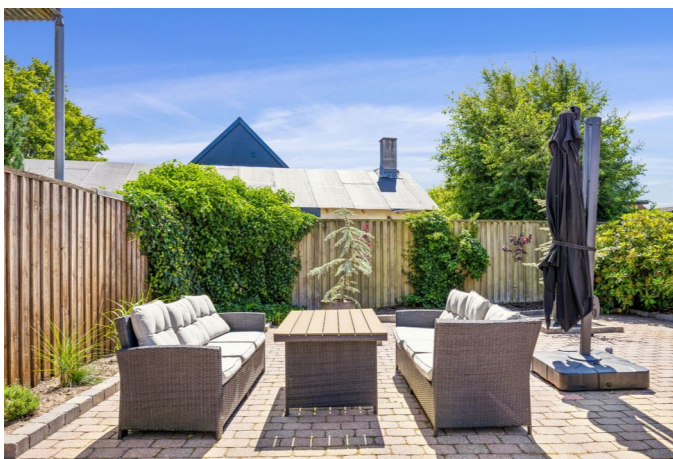
Dato: 08.01.2026



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026



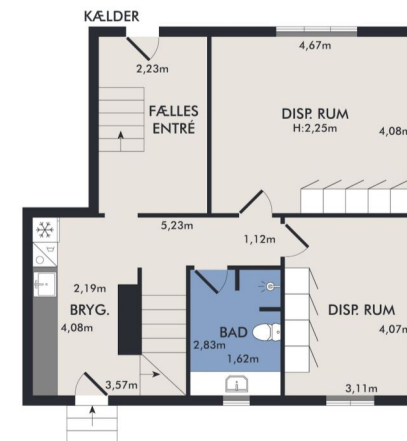
Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	28 p Køge Markjorder
BFE-nr.:	5300371
Ejl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.995.000 kr.
Grundværdi:	4.447.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.996.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.023.140 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	207 m ²
- heraf boligareal:	104 m ²
- heraf areal til kælder:	65 m ²
- heraf areal til andet:	38 m ²
BBR-boligareal:	114 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	113 m ²
- Garage:	38 m ²
- kælder:	65 m ²
- Drivhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.03.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod visse virksomheder mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur
Emhætte
Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos If forsikring
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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.596 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet på baggrund af fordelingstal 217/364

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet lejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgssopstilling. Ejendomsværdien er anslået til udbudsprisen. Grundværdien er på baggrund af grundværdien fra den samlede ejendom, men fordelt på baggrund af fordelingstallet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.380	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundsskyld, anslået	kr.	8.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.214
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	5.046.064
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		36.108			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.784 md./ 321.407 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.771 md./ 261.250 år v/24,90%
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: 07.01.2026
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: 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: Norgesvej 14, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1129
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 08.01.2026

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:

ingen oplyst.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 217/364

Adm. fordelingstal: 217/364

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

ingen oplyst.

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.