

REAL



Padborgvej 2, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.611	Grund m ²	646
Byggeår	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1911**

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: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



Indflytningsklar villa med plads, charme og perfekt beliggenhed

Denne indbydende villa fra 2005 byder på hele 169 veludnyttede boligkvadratmeter, hvor funktionalitet, komfort og en god rumfordeling går hånd i hånd. Boligen fremstår i rigtig pæn stand og er lige til at flytte ind i, så du kan glæde dig til en nem og bekvem start i et hjem, hvor der er tænkt over både hverdagens behov og de gode rammer for familielivet.

Hjertet i huset er det dejlige køkken-alrum, som skaber en naturlig samlingsplads for både madlavning, lektier og hyggelige stunder med familie og venner. Den store stue giver ekstra luft og fleksibilitet, og her er der rig mulighed for at indrette både afslapningszone og opholdsmiljø, der passer til hverdagen. Dertil kommer fem soveværelser, som giver masser af plads til den store familie, hjemmekontor eller gæster.

En særlig attraktiv detalje er tilbygningen, hvor i finder et tort soveværelse. Derudover er der en stor forældreafdeling, med eget badeværelse. Her får I en mere privat del af boligen, der skaber en god balance mellem fællesrum og rolige zoner. Derudover er der endnu et badeværelse, som understøtter den praktiske hverdag og gør hjemmet velegnet til både børnefamilien og dem, der ønsker ekstra plads omkring sig.

Udenfor fortsætter de gode rammer med en skøn have, flere terrasser og et drivhus, der indbyder til udeliv gennem hele sæsonen. Her kan du nyde solen, dyrke planter eller finde et fredeligt hjørne til afslapning. Den store indkørsel giver gode parkeringsmuligheder og bidrager til et imødekomende førstehåndstryk.

Beliggenheden er helt ideel med kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport med direkte forbindelse til København. Det gør hverdagen nem og effektiv, uanset om du pendler, har børn i skolealderen eller blot ønsker en bolig med en central og attraktiv placering. Her får du en indflytningsklar villa med masser af plads, en dejlig atmosfære og en beliggenhed, der får hverdag og fritid til at gå op i en højere enhed.

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: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



Stue



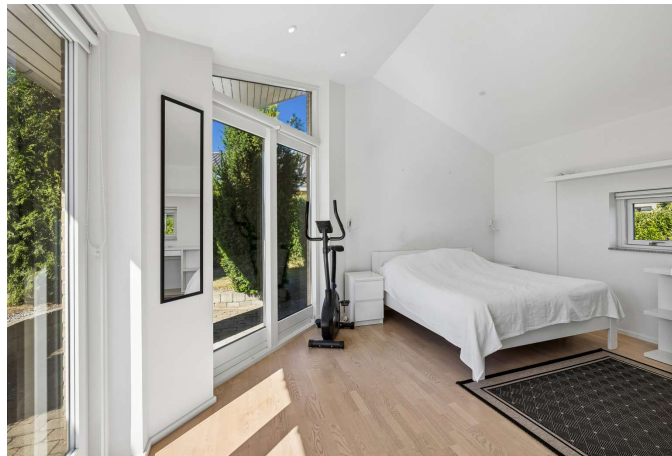
Værelse



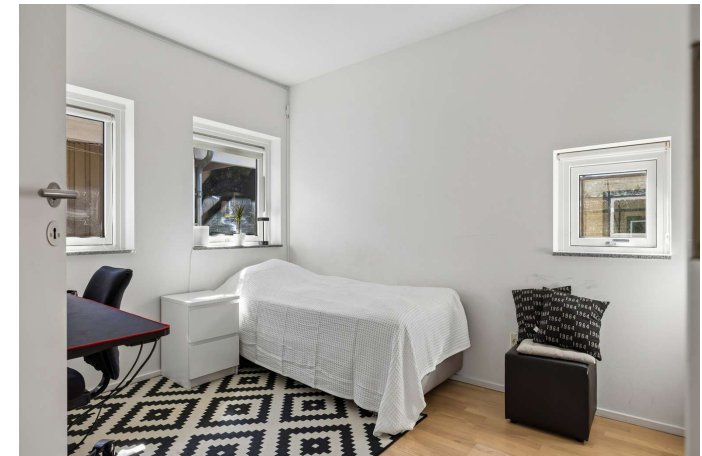
Værelse



Badeværelse



Værelse

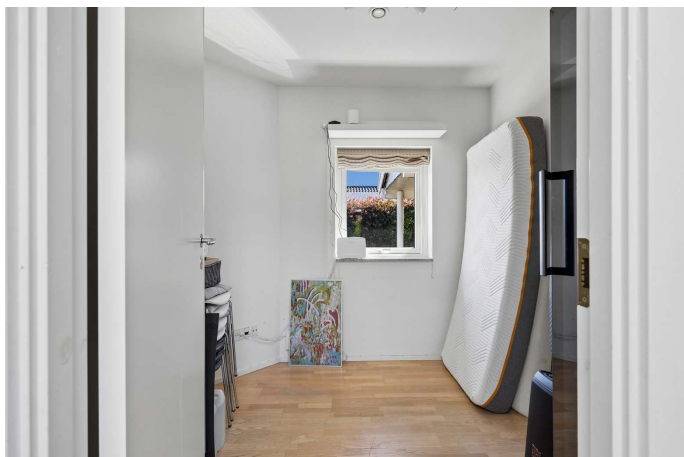


Værelse

Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers

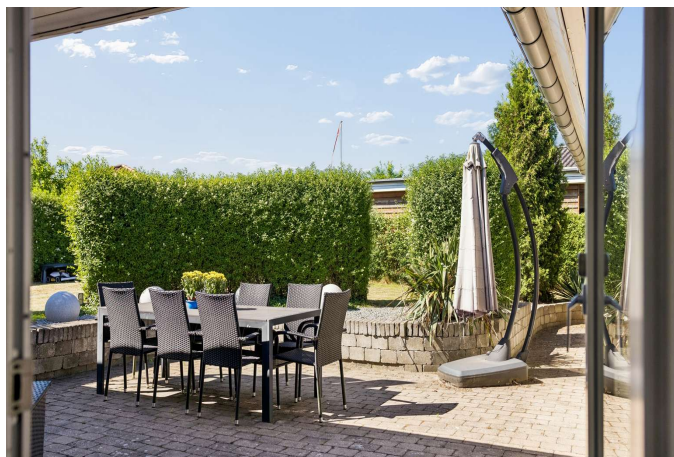
Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



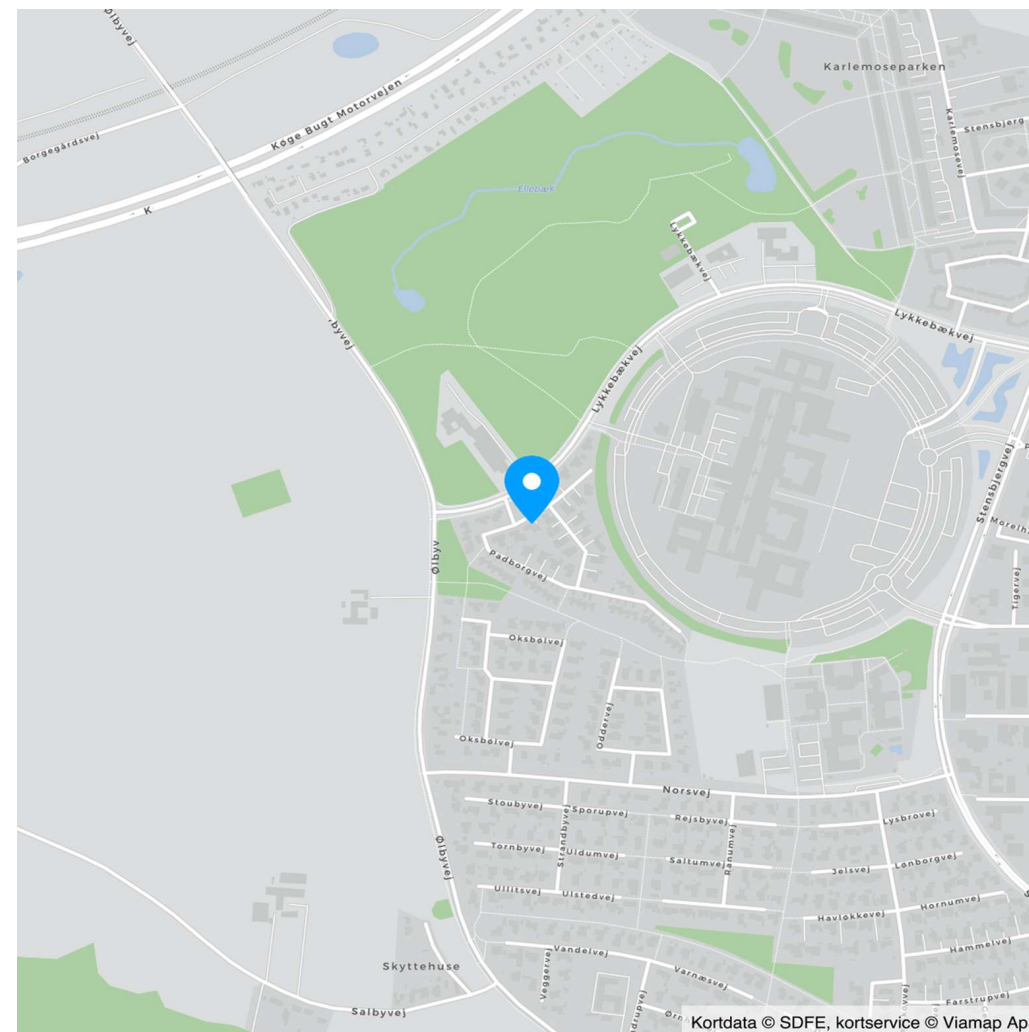
Ejendommen



Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
 Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10ct Ølby By, Højelse
BFE-nr.: 9674495
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.284.000
Grundværdi: 2.093.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.227.200
Grundlag for grundskyld: 1.674.400

Arealer**

Grundareal: 646 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Carport: 30 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.05.2002 - Dekl. ang. bestemmelser om bebyggelse m.v.
- Nr. 2: 06.06.2002 - Lokalplan 2-36

Planer

18. Lokalplan 2-36 - Skole, boliger og institution ved Norsvej
18A. Kommuneplan 2B08 - Norsvej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026

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 husforsikringspolice.

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.444 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.559	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	8.874	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Grundejerforening, anslået	kr.	2.700	I alt	kr.	6.042.267
Renovation, anslået	kr.	4.997			
Husforsikning, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	43.330		

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.533 md. / 390.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.136 md. / 313.626 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: 01.06.2026

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: Padborgvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1911
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 30.06.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.286.000
Nr. 4: hovedstol kr. 683.690
Nr. 5: hovedstol kr. 319.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Norsvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 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.