

Porsevej 8, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**154**
Kontant	**5.345.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.943**	Grund m²	**788**
Byggeår/ombygget	**1970/1978**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2203**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Velholdt villa central beliggende på lukket villavej

På en lukket villavej med skole og indkøb lige i nærheden finder I denne virkelig velholdte villa på 154 m². Her får familien en central base, hvor hverdagens gøremål er nemme at få til at hænge sammen. Villaen er opført i 1970 med afvalmet tegltag og fremstår velholdt både inde og ude.

Entréen og fordelingsgangen byder velkommen og giver adgang til boligens rum. Det lyse, rummelige spisekøkken har god plads til hverdagens måltider og direkte adgang til opholdsstuen. Drømmer I om et åbent køkken-alrum, kan dette nemt etableres, så madlavning, samvær og familieliv får endnu mere sammenhæng.

Den store, lyse stue har plads til at samle hele familien, uanset om der står afslapning, spil eller gæster på programmet. Herfra er der adgang til den dejlige pejsestue, som giver endnu et hyggeligt opholdsrum. Kombinationen af de to stuer skaber fine muligheder for både fællesskab og rolige stunder hver for sig.

Værelsesafdelingen byder på et stort forældresoveværelse og et stort børneværelse, der oprindeligt var to værelser. Her er der således mulighed for at undersøge en indretning med flere separate værelser, hvis behovet opstår. Dertil kommer brusebadeværelse, gæstetoilet og et stort, rummeligt bryggers, der giver god plads til hverdagens praktiske opgaver.

Udelivet får gode rammer på den nyere træterrasse og de gode fliseterrasser, hvor der er plads til havemøbler, hyggelige måltider og afslapning under åben himmel. En stor carport med muret udhus fuldender ejendommen med plads til bilen og praktisk opbevaring. En velholdt og rummelig villa med en attraktiv placering tæt på hverdagens behov.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

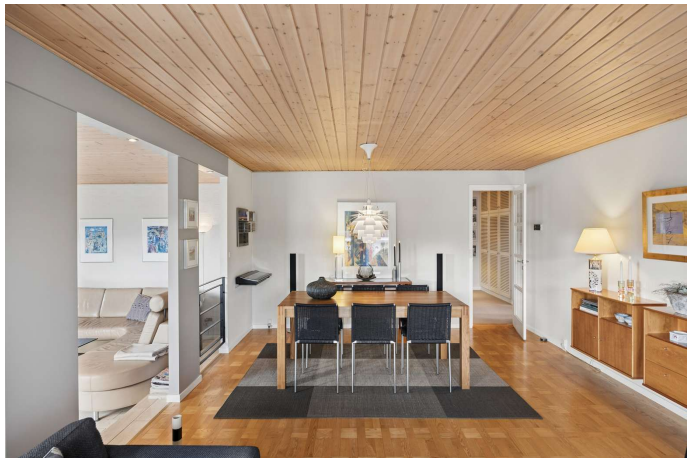
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

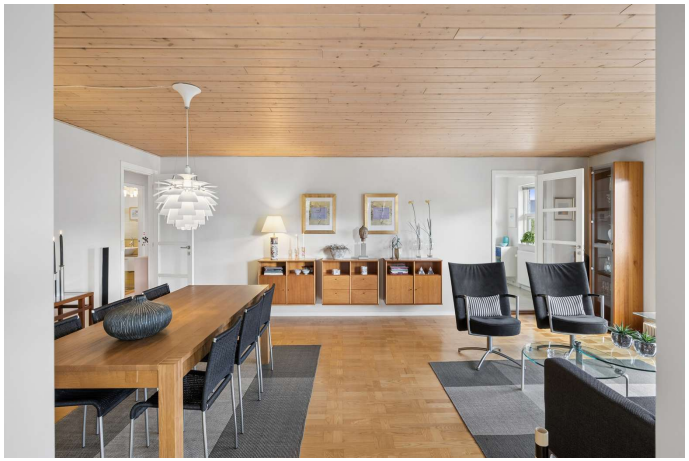
Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

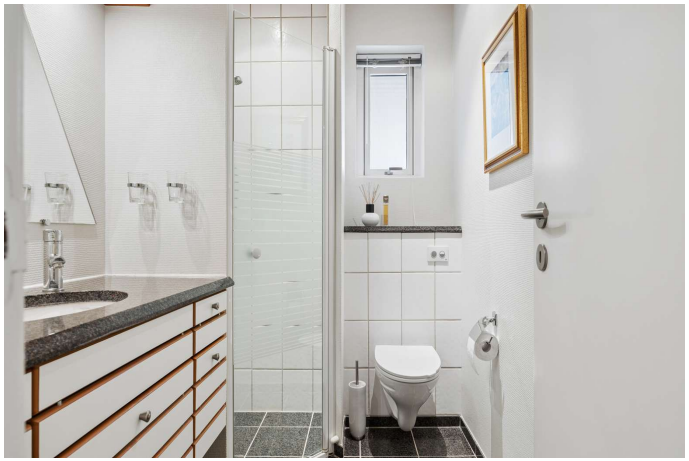
Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

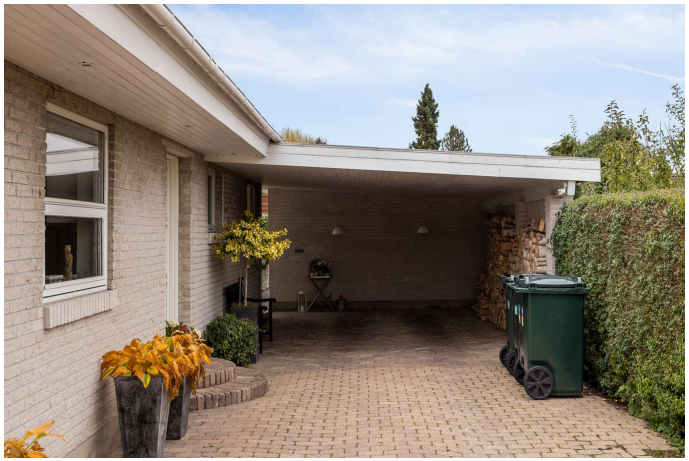
Dato: 23.11.2026



Bryggers



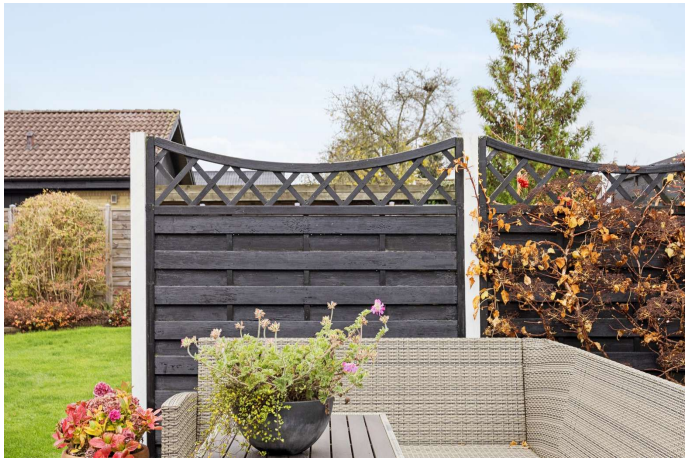
Badeværelse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

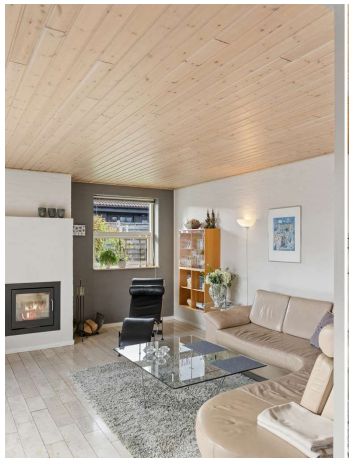
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

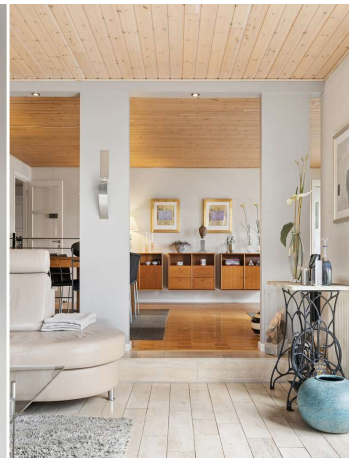
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026





Stue



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

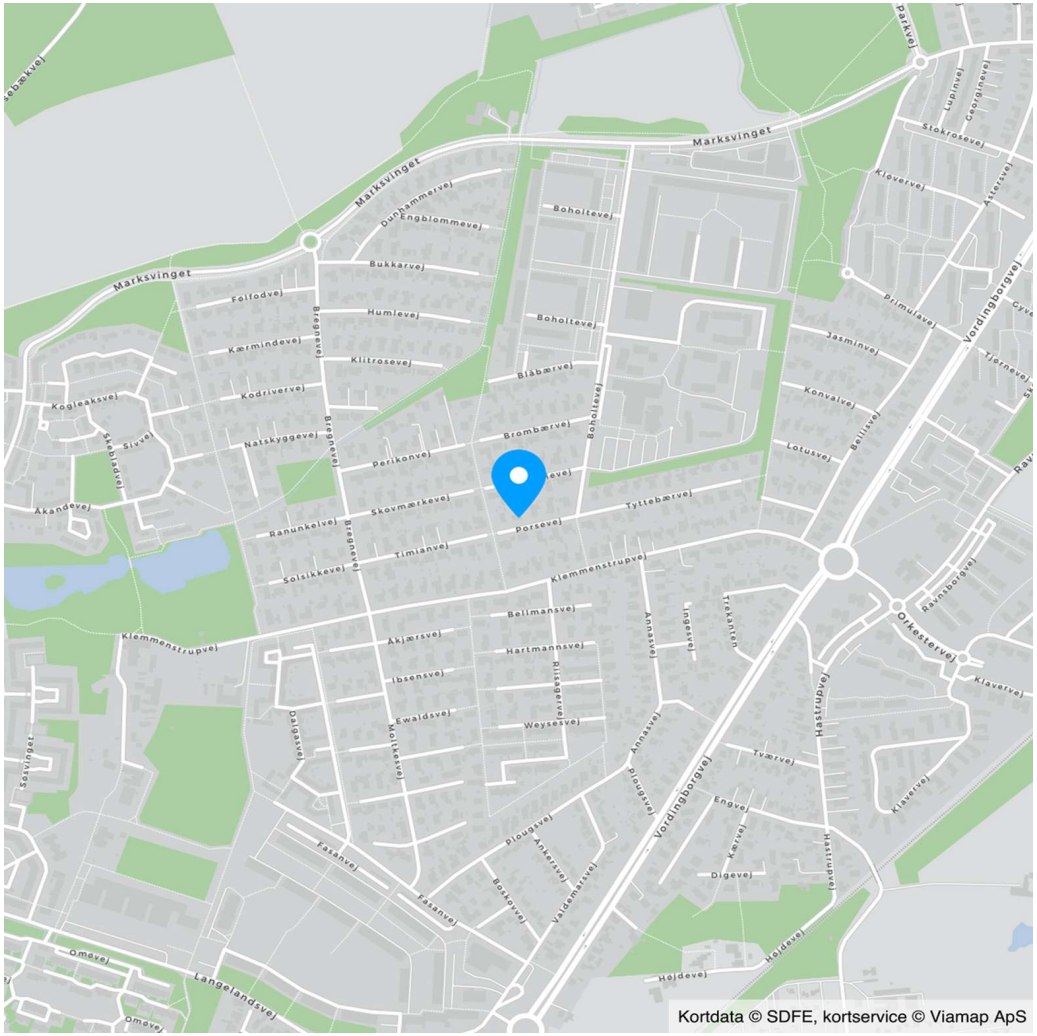
Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38cs Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302724
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.402.000
Grundværdi:	2.260.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.721.600
Grundlag for grundskyld:	1.808.000

Arealer**

Grundareal:	788 m^2
Boligareal i alt:	154 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	52 m^2

** 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: 05.08.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 18.12.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 27.12.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
18. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej
18a. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Mikrobølgeovn, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 1.538 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 150-2203
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.880
Grundskyld	kr.	9.582
Rottebekæmpelse	kr.	218
Renovation	kr.	4.997
Skorstensfejning	kr.	639
Husforsiking, anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.317

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.388.367

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.944 md. / 359.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.063 md. / 288.754 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Porsevej 8, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.345.000	Sagsnr.: 150-2203 Ejerudgift/md.: kr. 2.943	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 538.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.