

REAL



Padborgvej 11, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	6.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.195	Grund m2	1.026
Byggear/ombygget	2005/2009	Energimærke	B

Sagsnr. **150-0957**

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: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i et af Køges mest eftertragtede områder, Den Nye Del af Nørremarken. Med et boligareal på hele 191 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en unik kombination af moderne komfort og bæredygtige løsninger. Bygget i 2005 og med en stilfuld tilbygning fra 2009, er huset designet til at imødekomme behovene hos den store familie. Her får du et hjem, der ikke kun er rummeligt men også økonomisk fordelagtigt takket være det imponerende solcelleanlæg på 6 kW, som gør huset op til 75% selvforsynende på strøm.

Villaen byder på en familievenlig planløsning med en stor entré, der fører ind til et åbent køkken-alrum. Det moderne køkken fra Rotpunkt blev installeret i 2023 og præsenterer eksklusive løsninger med integrerede hvidevarer og rigelig skabsplads. Alrummet har plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet under det fantastiske lysindfald fra de store vinduer. Stuen imponerer med loft til kip og direkte udgang til den solrige overdækkede terrasse.

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: Anders Riis



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026

Udendørsområdet er intet mindre end spektakulært med sin sydlandske stemning omkring poolen, der kan bruges fra maj til oktober takket være sol/vand-anlægget samt varmepumpen drevet af husets solceller. Forældrene vil sætte pris på deres egen afdeling med privat bad og god skabsplads, mens børneafdelingen tilbyder tre værelser samt eget badeværelse.

Den praktiske tilbygning rummer to ekstra store værelser – perfekt for gæster eller teenagebørn – mens bryggerset giver masser af plads til familiens vasketøj. Ejendommen har været ejet af samme ejer siden opførelsen og fremstår derfor velholdt og indflytningsklar.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; tæt på Køge Torv, hurtig adgang til Ølby station samt naturskønne omgivelser ved Åsen gør dette område ideelt for dem, der ønsker både bylivets bekvemmeligheder og naturens ro lige udenfor døren. Med direkte adgang via stisystemer til den lokale skole bliver hverdagen let for børnefamilier.

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

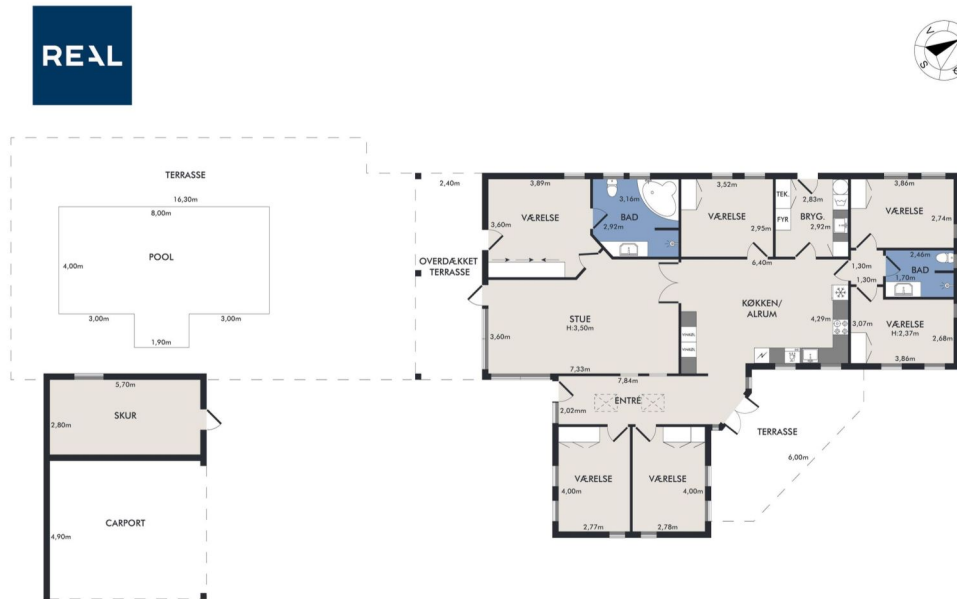
Dato: 11.01.2026



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 db Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	9674504
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2005/2009

Arealer*

Grundareal:	1.026 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.709.000 kr.
Grundværdi:	2.475.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.367.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.980.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.05.2002 lbnr. 14889-19 Tillægstekst Dekl. ang. bestemmelser om
bebyggelse m.v.
Nr. 2 lyst d. 06.06.2002 lbnr. 15491-19 Tillægstekst Lokalplan 2-36
Nr. 3 lyst d. 15.08.2002 lbnr. 21437-19 Tillægstekst Dekl. ang. vandledning m.v.

Planer

Køge Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 2-36

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Bora m/indbygget emhætte sug, ovn mrk. AEG, mikroovn (Kombiovn) mrk AEG, køle/fryseskab mrk. Liebherr,
opvaskemaskine mrk. Siemens, 2 stk. vinkøleskabe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lederne Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Lederne forsikring leveres af Gjensidige Forsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Det årlige varmemeforbrug består af 1.314,5 m3 naturgas og 671 kWh electricitet

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.373	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	10.494	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	5.019	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.750.329
Grundejerforening	kr.	2.200	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	207			
Ejerudgift i alt 1 år		50.337			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.834 md./ 430.008 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.127 md./ 349.528 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: 10.01.2026
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: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 11.01.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.991.000	3.104.588	3.109.890	DKK	3,71	108.273	27,25	2,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Norsvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

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.