

REAL



Padborgvej 20, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	186
Kontantpris	8.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.762	Grund m2	775
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1032**

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 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa på hele 208 kvadratmeter, der er opført i ét plan i 2005. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med tidløs elegance. Huset er indrettet med tanke på den store familie, hvor alle kan finde deres egen plads. Fra det øjeblik du træder ind i den rummelige entré, vil du blive imponeret over den generøse plads og de mange muligheder for at skabe et hjem præcis som du ønsker det.

Køkkenet er fra HTH og fremstår yderst velholdt med sine elegante elementer. Det åbne køkken-alrum giver mulighed for hyggelige stunder omkring spisebordet, mens maden tilberedes. Ejendommen byder på nyere gulve og et imponerende loft-til-kip, der sammen med VELUX vinduerne sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang. De store vinduespartier inviterer naturen indenfor og skaber en harmonisk forbindelse mellem inde- og udearealer.

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 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026

Forældreafdelingen er en privat oase med eget badeværelse udstyret med både badekar og bruser. Børneafdelingen består af to gode værelser samt et ekstra badeværelse, hvilket gør morgenrutinen nemmere for hele familien. Derudover findes der et gæsteværelse eller kontor alt efter behov – her er virkelig tænkt på funktionalitet uden at gå på kompromis med æstetikken.

Udearealet er intet mindre end spektakulært! Den store pool indbyder til afslapning og leg på varme sommerdage, mens de forskellige terrasser tilbyder perfekte rammer for grillfester eller stille aftener under åben himmel. Haven præsenterer sig flot beplantet og yderst velholdt – alt står snorlige.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret i den nye del af Nørremarken i Køge finder du denne perle på en lukket vej omgivet af fredfyldt ro. Området er særdeles attraktivt takket være sin nærhed til Åsen samt Køge C – begge dele nås nemt via en kort gåtur. Offentlig transport ligger ligeledes indenfor rækkevidde, så København kan nås hurtigt via togforbindelserne eller motorvej.

Adresse: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026



Adresse: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026



Adresse: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10 dl Ølby By, Højelse
BFE-nr.: 9674513
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Grundareal: 775 m²
Boligareal i alt: 186 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 22 m²
Carport: 34 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Lokalplan nr. 2-36
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.804.000 kr.
Grundværdi: 2.257.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.643.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.805.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 1.257,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.680	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	8.584	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	4.923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	500
Grundejerforening, anslået	kr.	2.700	I alt	kr.	8.559.102
Rottebekæmpelse	kr.	207	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		45.138			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.377 md./ 544.522 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.884 md./ 442.612 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: 03.01.2026
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 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 03.01.2026

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 oplyste

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	734.813	743.286	744.184	DKK	2,45	51.910	19,75	2,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Norsvej

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Bosch

Kogeplade - Witt

Emhætte - Thermex

Mikroovn - Bosch

Køleskab - Miele

Fryser - Electrolux

Opvaskemaskine - Miele

Vaskemaskine - Miele

Tørretumbler - AEG

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.