

REAL



Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.430	Grund m ²	947
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0762**

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: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026



Indflytningsklar villa med to boliger

Velkommen til denne fantastiske villa fra 1977, der tilbyder en unik mulighed for at få to boliger i én. Med et rummeligt boligareal på 157 kvadratmeter er denne ejendom indflytningsklar og perfekt til den moderne familie eller dem, der ønsker plads til gæster eller udlejning. Villaen byder på en gennemtænkt planløsning, hvor køkken-alrummet fungerer som husets hjerte. Det stilfulde køkken blev opdateret i 2020 og er udstyret med moderne faciliteter, der gør madlavningen til en fornøjelse.

Boligen har to badeværelser, begge med gulvvarme for ekstra komfort. Dette sikrer varme fødder på kolde morgener og giver et luksuriøst præg til dagligdagen. Taget blev skiftet i 2018, hvilket betyder mindre vedligeholdelse for de kommende år og øget energieffektivitet. Udenfor finder du en vidunderlig vestvendt have samt et lækkert terrassemiljø – ideelt til afslapning efter en lang dag eller hyggelige sammenkomster med venner og familie.

Ejendommen inkluderer også en overdækket carport med skur, hvilket giver god opbevaringsplads og beskyttelse af bilen mod vejrets luner. Beliggende i et dejligt område kendt for sit gode naboskab er du tæt på både naturskønne skovområder samt praktiske faciliteter som indkøbsmuligheder og motorvejen. Denne villa kombinerer det bedste af funktionalitet, komfort og beliggenhed – klar til at blive dit nye hjem.

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.

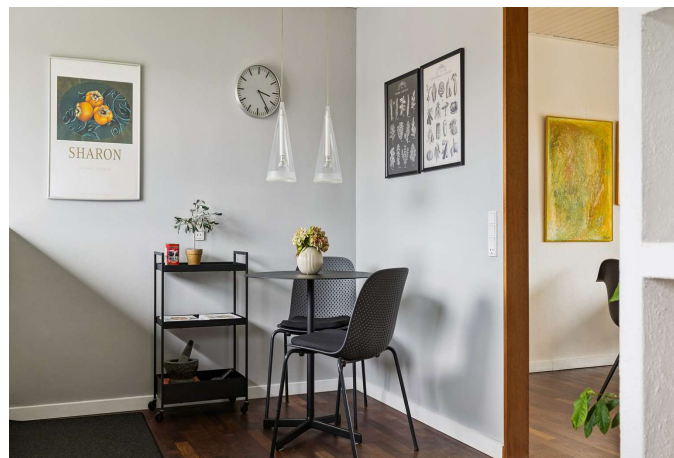
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026



Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

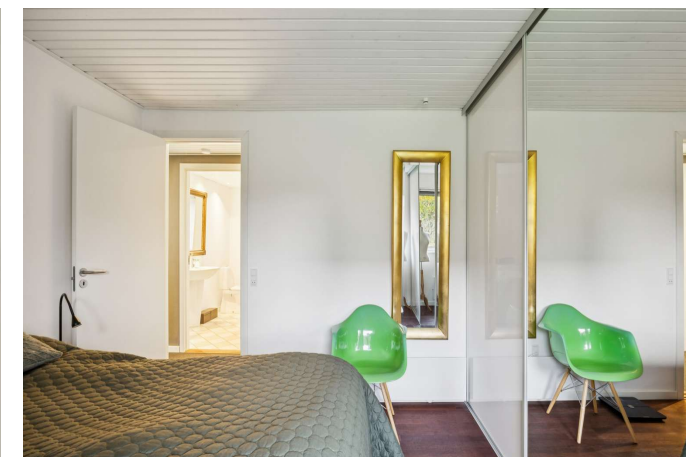
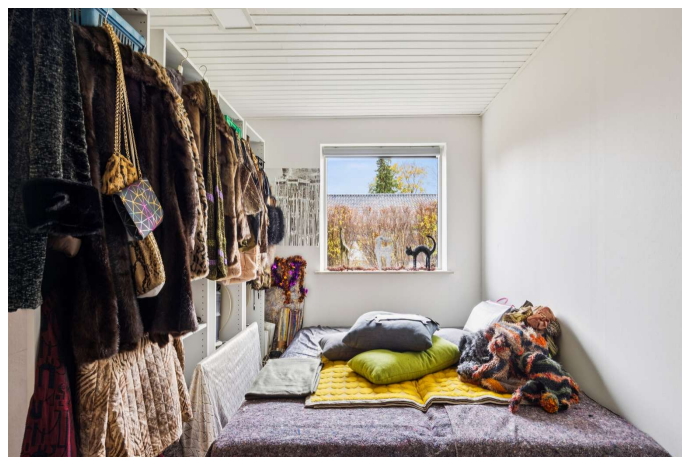
Dato: 17.03.2026



Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

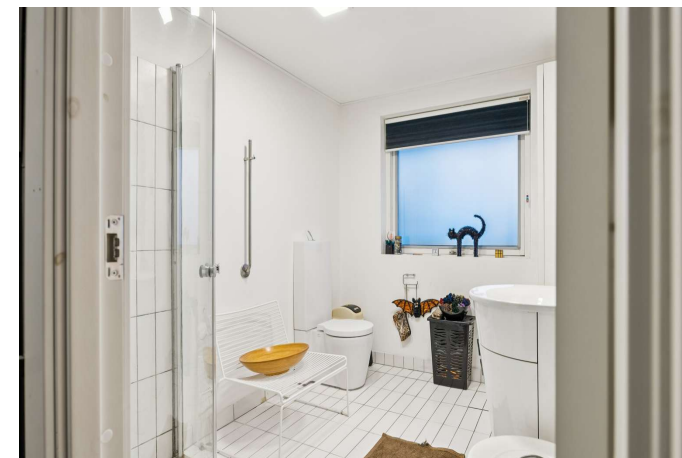
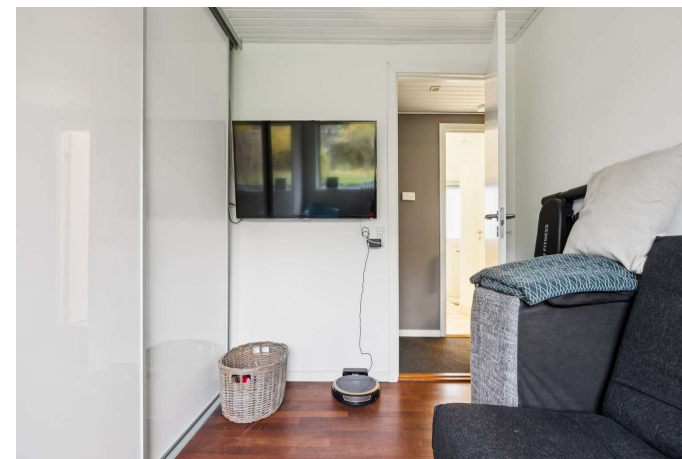
Dato: 17.03.2026



Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

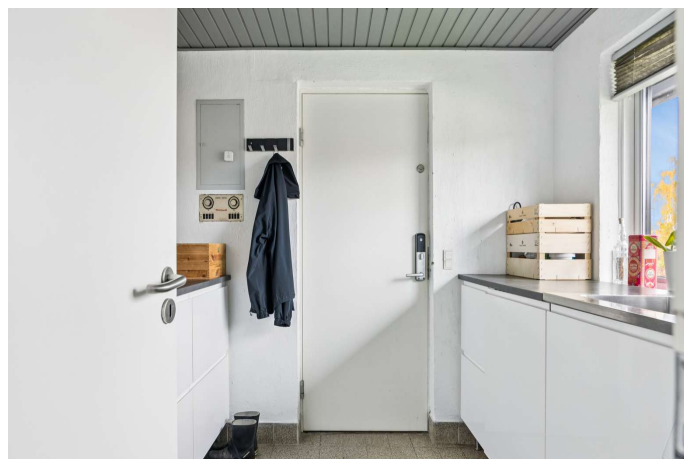
Dato: 17.03.2026



Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

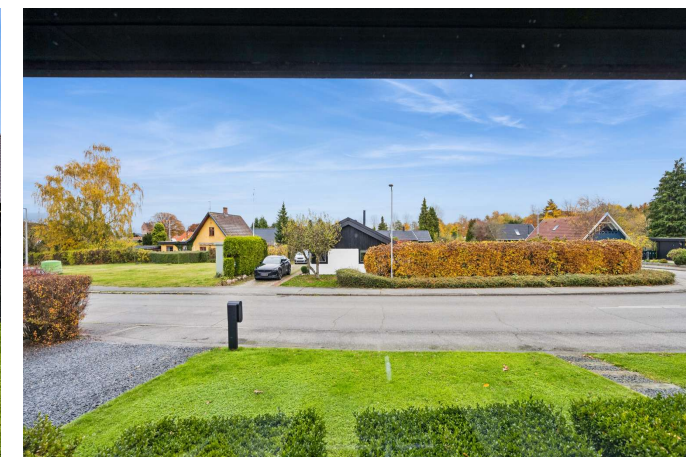
Dato: 17.03.2026



Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026



Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
 Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 3i Lellinge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302904
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.114.000
Grundværdi: 1.970.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.491.200
Grundlag for grundskyld: 1.576.000

Arealer**

Grundareal: 947 m²
Boligareal i alt: 157 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: 29.05.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Lokalplan 6-02 - Rammeplan for Lellinge
22. Kommuneplan - Køge kommune 2021-2033

Tilbehør:

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

Komfur - Gram EmhætteMikroovnKøleskab - BlombergFryser - SamsungOpvaskemaskine - Miele Vaskemaskine - Miele Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 9.822 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.705	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	8.353	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Rottebekæmpelse	kr.	205	I alt	kr.	3.728.307
Husforsikring	kr.	2.900	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.160			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.486 md. / 233.835 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.816 md. / 189.790 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-0762
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 17.03.2026

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

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Announce



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.