

REAL



Nørreledet 1, Lellinge, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.430	Grund m2	947
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0762**

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

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

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

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.

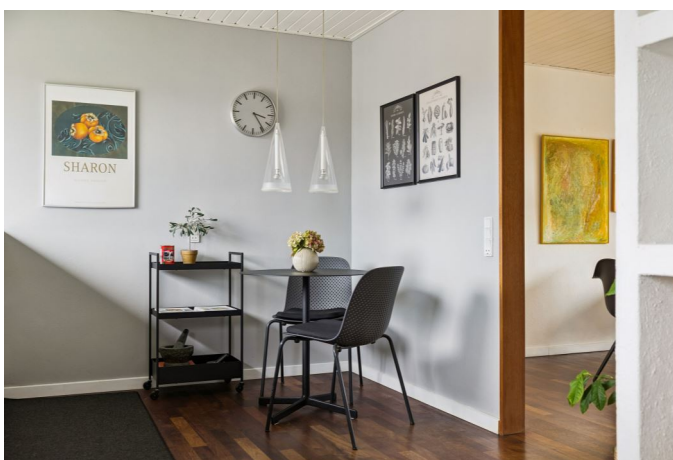
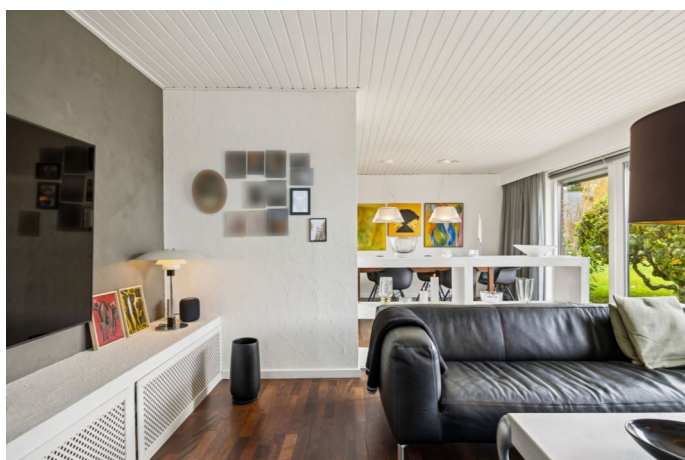
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

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: 03.02.2026



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

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

Dato: 03.02.2026



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

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

Dato: 03.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	3 i Lellinge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302904
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	947 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²

* 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. 29.05.1973 lbnr. 8965-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 19_A_243

Planer

Lokalplan nr. 6-02

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

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

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 9.822,00 kWh Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe 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 salgsoptstillingens 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. Sælger oplyser forbrug 2025 var: 5.840 KWh.

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.
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 salgsoptstillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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



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

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

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.705	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	8.353	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	2.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.728.307
Rottebekæmpelse	kr.	205	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		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 19.849 md./ 238.187 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.133 md./ 193.601 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: 29.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: 03.02.2026

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/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.733.000	1.820.329	1.782.934	DKK	3,12	67.434	22,50	6,91	31.046		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur - Gram
Emhætte
Mikroovn
Køleskab - Blomberg
Fryser - Samsung
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

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.