

Padborgvej 20, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**186**
Kontant	**7.745.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.844**	Grund m^2	**775**
Byggeår	**2005**		

Sagsnr. **150-1032**

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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026



CAPS

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.

##

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.

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

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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026








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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026








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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026








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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026








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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026








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

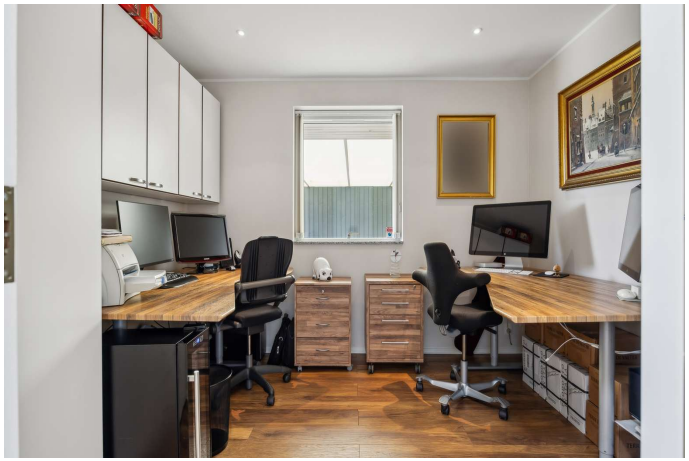
Adresse: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026









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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10dl Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	9674513
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	775 m²
Boligareal i alt:	186 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	22 m²
Carport:	34 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: 29.05.2002 - Dekl. ang. bestemmelser om bebyggelse m.v.
- Nr. 2: 06.06.2002 - Lokalplan 2-36

Planer
18. Kommuneplan 2B08 - Norsvej
18a. Lokalplan 2-36 - Skole, boliger og institution ved Norsvej

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

Ovn - Bosch Kogeplade - WittEmhætte - Thermex Mikroovn - Bosch Køleskab - MieleFryser - Electrolux Opvaskemaskine - Miele Vaskemaskine - Miele Tørretumbler - AEG

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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 1.257 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

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: Padborgvej 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1032
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.680
Grundskyld	kr.	9.570
Renovation	kr.	5.044
Grundejerforening, anslået	kr.	2.700
Rottebekæmpelse	kr.	207
Husforsikring	kr.	4.923
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.124

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	7.804.099

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.

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.358 md. / 520.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.842 md. / 418.107 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

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

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. 3: hovedstol kr. 1.020.000
Nr. 4: hovedstol kr. 857.000
Nr. 5: hovedstol kr. 15.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening Norsvej
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 drikkevandsintresser

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.