

REAL



Padborgvej 11, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	6.245.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.194	Grund m ²	1.026
Byggeår/ombygget	2005/2009	Energimærke	

Sagsnr. **150-0957**

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: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026



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-almrum. Det moderne køkken fra Rotpunkt blev installeret i 2023 og præsenterer eksklusive løsninger med integrerede hvidevarer og rigelig skabsplads. Almrummet 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.

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.

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.

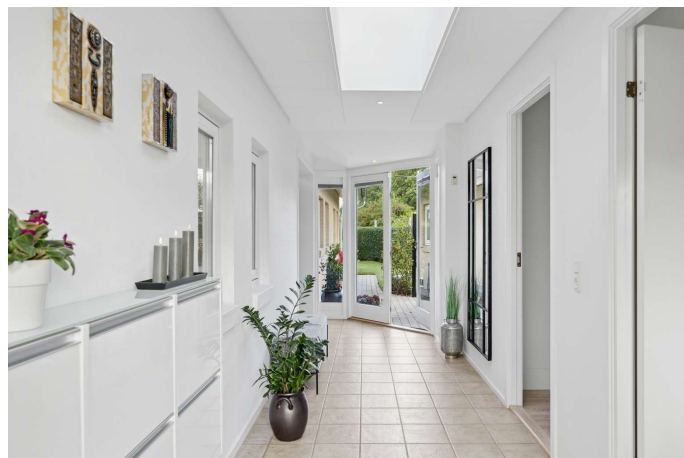
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026





Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026

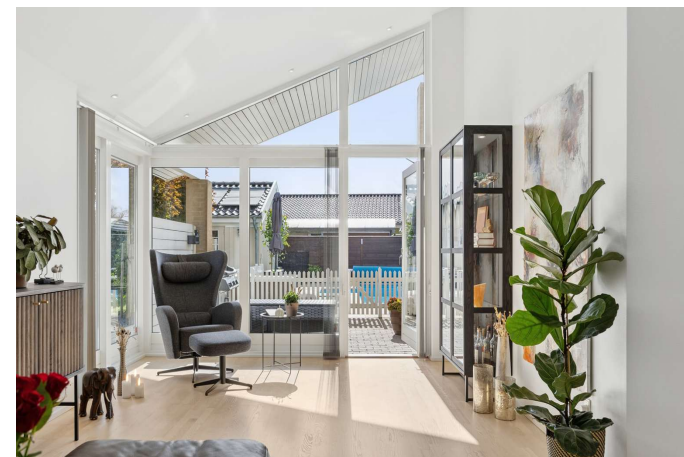




Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

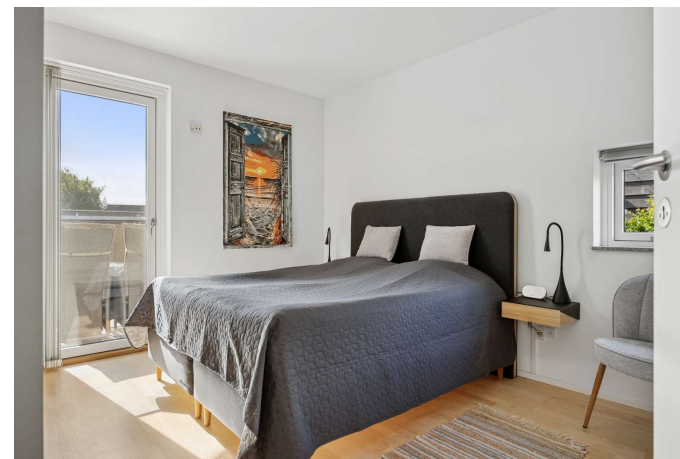
Dato: 13.04.2026



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

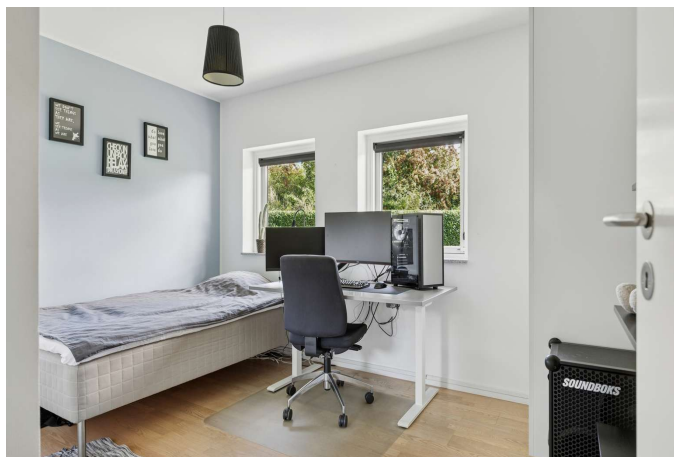
Dato: 13.04.2026



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026





Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.026 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 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
- Nr. 3: 15.08.2002 - Dekl. ang. vandledning m.v.

Planer

18. Lokalplan 2-36.pdf
21. Kommuneplan - Køge kommune.pdf
21. Kommuneplan 2B08 - Norsvej

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det årlige varmekonsum består af 1.314,5 m3 naturgas og 671 kWh elektricitet

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke

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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.373	Kontantpris	kr.	6.245.000
Grundskyld	kr.	10.494	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Grundejerforening	kr.	2.200	I alt	kr.	6.297.629
Rottebekæmpelse	kr.	241	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.		
Husforsikring	kr.	5.020			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.325			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.096 md. / 409.149 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.393 md. / 328.720 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: 25.03.2026

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 **Forbehold:** Ingen.

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. 6.245.000

Sagsnr.: 150-0957
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 13.04.2026

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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Norsvej

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

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.