

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 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Indbydende etplansvilla tæt på både byliv og natur

På en eftertragtet adresse i Køge får I det bedste fra to verdener: nærheden til både byen og de naturskønne omgivelser – kombineret med en smuk, yderst velholdt villa i ét plan. Her er kvalitet og komfort i højsædet, med solide materialer, god plads til familien og en indretning, der både er gennemtænkt og æstetisk.

Huset rummer hele fem regulære værelser samt en separat forældreafdeling – ideelt til familieliv med plads til alle. De lyse opholdsrum har en skøn atmosfære, og ude venter en flot have med solrige terrasser og ikke mindst en imponerende pool, der indbyder til leg og afslapning hele sommeren.

Velkommen til Padborgvej 11 – en villa opført i 2005 med et tidløst, stilrent udtryk. Den flotte murstensfacade, det hvide træværk og det mørke tag med solceller skaber et harmonisk helhedsindtryk. Indenfor venter et nyt og elegant køkken fra 2023, som ligger centralt i boligen og binder det hele sammen i et lyst og rummeligt køkken-alrum med loft til kip og en dejlig luftig stemning.

De 191 m² er godt fordelt med bl.a. en stor stue med brede vinduespartier og plads til hyggelige sofaarrangementer. Herfra er der direkte adgang til forældreafdelingen med eget badeværelse. Derudover er der fem gode værelser, som nemt kan indrettes til børneværelser, kontor eller hobbyrum. Huset har desuden endnu et badeværelse og et praktisk bryggers.

Udenfor er det især poolområdet, der stjæler opmærksomheden – perfekt til de varme sommerdage, hvor både børn og voksne kan nyde vandet. Poolen er sikkert indhegnet med hvidt stakit, og haven byder på flere solrige terrasser – både overdækkede og åbne – samt nemt holdt beplantning. Dobbelt carport er selvfølgelig også en del af pakken.

Beliggenheden gør det nemt at kombinere hverdagslivet med både by og natur. I er tæt på alt, hvad I har brug for – skole, daginstitutioner, indkøb, sport, offentlig transport – og ikke mindst Køges hyggelige og livlige bymidte. Samtidig er naturen lige om hjørnet med åbne marker, grønne områder, skove, strand og vand inden for kort afstand. Alt sammen let tilgængeligt – ofte bare en cykeltur væk.

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: Mia Riel

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

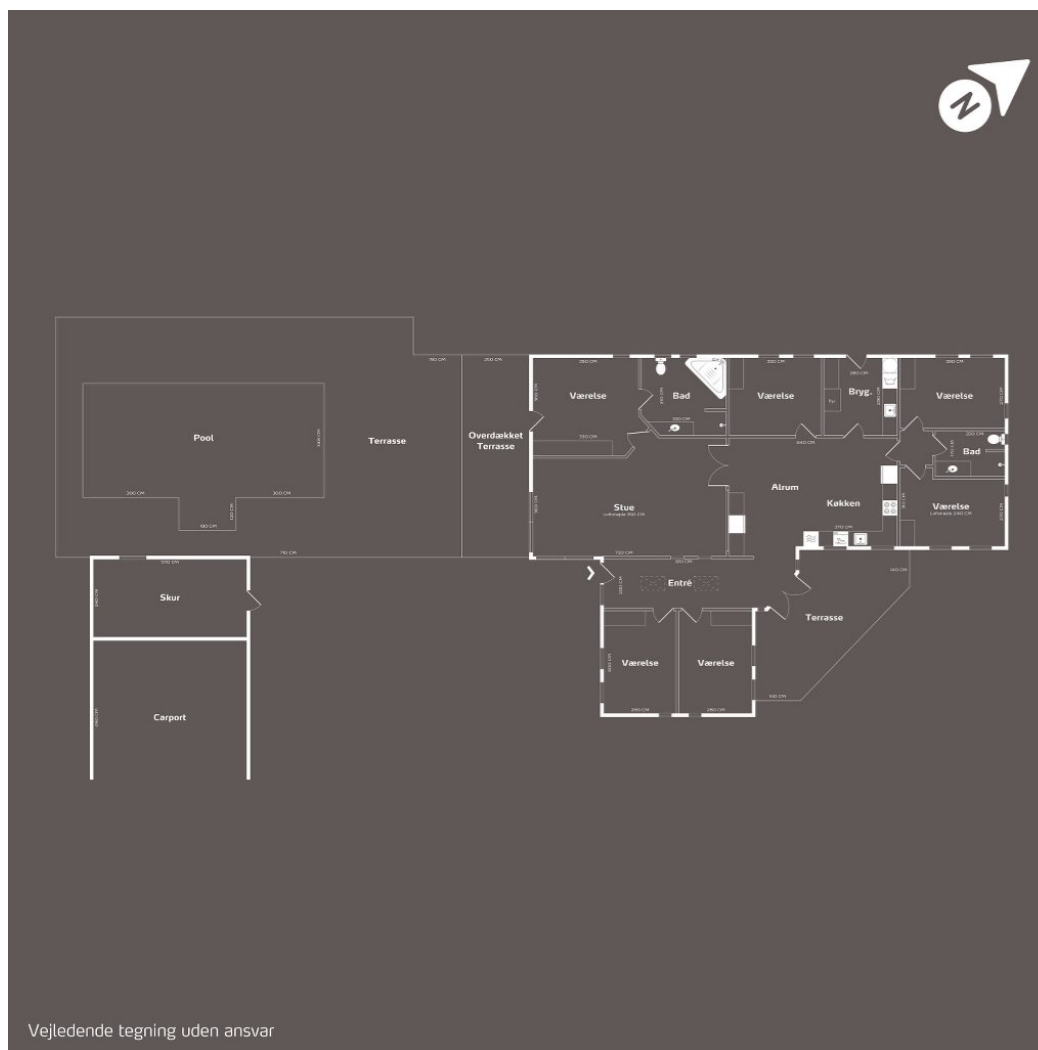
Dato: 23.4.2025



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025



Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10db Ølby By, Højelse
BFE-nr.: 9674504
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2005 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 6.709.000,00
Grundværdi: 2.475.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.360.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.980.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1026 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	191 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Carport	50 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.5.2002 Dekl. ang. bestemmelser om bebyggelse m.v.
6.6.2002 Lokalplan 2-36
15.8.2002 Dekl. ang. vandledning m.v.

Planer

Lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_1108471_1449763840331.pdf

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11285441_1716964033404.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Norsvej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Liebherr bemærkninger: Integreret
type: Ovn mærke: AEG
type: Kombiovn mærke: AEG
type: Emhætte mærke: Bora bemærkninger: Indbygget i kogeplade
type: Kogeplader mærke: Bora bemærkninger: Induktion
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: Integreret
type: Vinkøleskabe mærke: Vestfrost bemærkninger: 2 stk. sort med glaslåger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lederne forsikring leveres af Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.700,00 Forbrug: 1.314,5 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: El

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Af det samlede beregnede forbrug anvendes kr. 1.800,- i el. Sælger modtager kr. 1.900,- i salg af el til nettet.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lette forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Kystsikring af Køge Kommunes kystlinje

I takt med at der kommer mere vand i havene, stiger risikoen for oversvømmelser. Det er også tilfældet i Køge Bugt og derfor arbejder Køge kommune for at sikre de kystnære områder.

Køber er derfor gjort bekendt med, at nærværende ejendom i det foreløbige projekt står til at opnå beskyttelse. Kystsikringsprojektet samt regler for bidrag kan ses på Køge Kommunes hjemmeside under følgende link: <http://www.koege.dk/kystsikring>. Arbejdet med at anlægge kystsikringen forventes i øjeblikket at koste 100 millioner kr. Med de tal kan en ejendom med en offentlig ejendomsvurdering på 1 million kr. forvente en årlig udgift til kystsikringen på 227 kr., hvis ejendomme er placeret i risikozonen.

Kystsikringer, herunder kystsikringsprojektet, er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende.

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.036,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.700.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.494,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.447,00
Husforsikring 2025	kr. 4.968,82	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	48.050,00
Renovation 2025	kr. 4.488,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	1.200,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 206,69	I alt	kr.	7.760.697,00
Grundejerforening 2025	kr. 2.200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.393,51			

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 42.383 md./ 508.591 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.975 md./ 407.699 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 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: 23.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Padborgvej 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 27-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 23.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.991.000,00	3.041.283,61	3.036.356,73	DKK	3,71	140.205,72	28,00	3.94				