



REAL

Sygehusvej 21, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	9.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	0	Grund m ²	696
Byggeår	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1909**

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: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



Her får du en sjældent udbudt murerestervilla på 262 etagem², opført i 1934, som med sin størrelse, sit udtryk og sin beliggenhed skiller sig markant ud fra mængden. Boligen fremstår indflytningsklar og er løbende renoveret med stor respekt for husets oprindelige sjæl og charme, så du får en harmonisk kombination af klassiske detaljer og moderne komfort. Allerede ved ankomsten mærker man den særlige atmosfære, som kun en velbevaret murerestervilla kan tilbyde.

Stueplanet byder på en dejlig stor stue med højt til loftet, stuk og smukke plankegulve, der tilsammen skaber en elegant og varm ramme om hverdagen. I forlængelse heraf ligger det pæne hvide elementkøkken, som er funktionelt indrettet og passer flot ind i boligens stil. Fra både stue og køkken er der direkte adgang til den store træterrasse, der er anlagt i forskudte plan og skaber flere skønne miljøer til afslapning, samvær og sommerliv. Her kan du nyde solen, stille stunder og udsigten til den ugenrede, grønne have.

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: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026

Stueplan rummer desuden et pænt badeværelse med grå fliser og fine detaljer, der understøtter boligens gennemførte og velholdte udtryk. På 1. sal fortsætter den imponerende rumfønmelse med hele fire store værelser, som alle har et godt lysindfald og giver mange muligheder for børneværelser, hjemmekontor, gæster eller hobbyrum. Et stort badeværelse med kar og udsigt fuldender etagen og gør den til noget ganske særligt for området.

Kælderen på 94 m² er anvendelig og sikret med dræn, grundvandspumpe og vægsikring, hvilket giver en tryk og funktionel ekstra etage med masser af plads til opbevaring, værksted, vaske-rum eller andre behov. Udenfor venter en skøn og velanlagt have med flotte træer, grønne om-givelser og et privat, hyggeligt præg, som gør uderummet til en naturlig forlængelse af boligen.

Beliggenheden er i en klasse for sig. Her bor du i Køges bedste område med gåafstand til Køge C, Lovparken og alt, hvad hverdagen kræver. Station, indkøb, skoler og øvrige faciliteter er let tilgængelige, og du får dermed en sjælden kombination af ro, plads og centralitet. Dette er en unik mulighed for at overtage en stor og charmerende murermestervilla i flot stand, hvor både beliggenhed, indretning og atmosfære går op i en højere enhed.

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

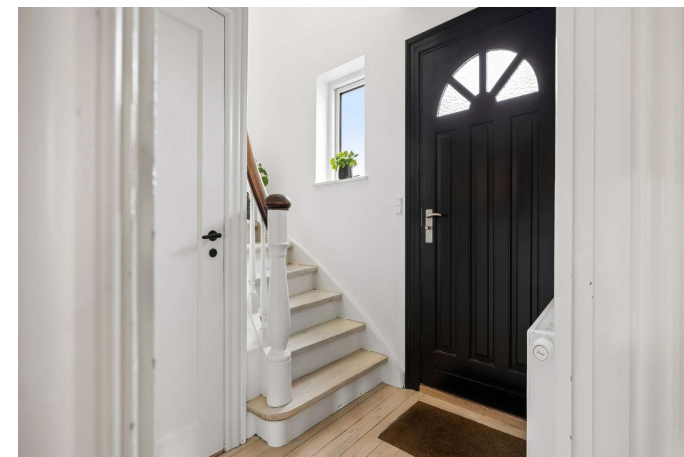
Dato: 21.06.2026



Terrasse



Ejendommen



Entre



Entre



Stue



Stue

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



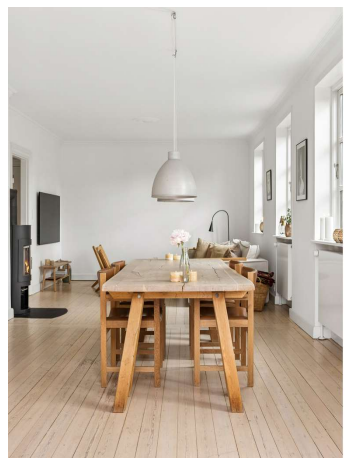
Alrum



Stue



Alrum



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



Køkken



Køkken



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse

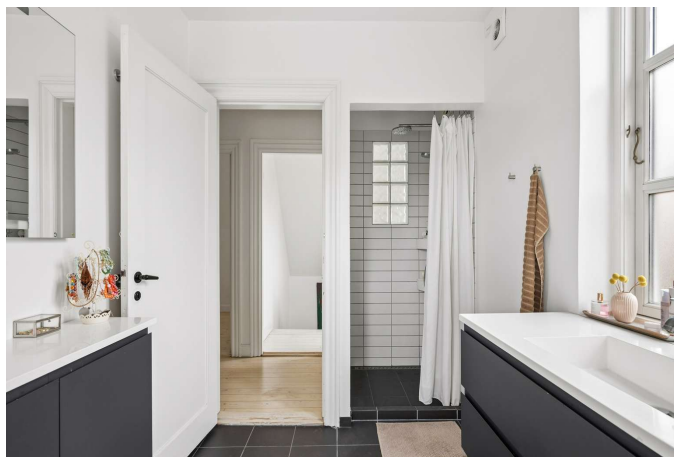
Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

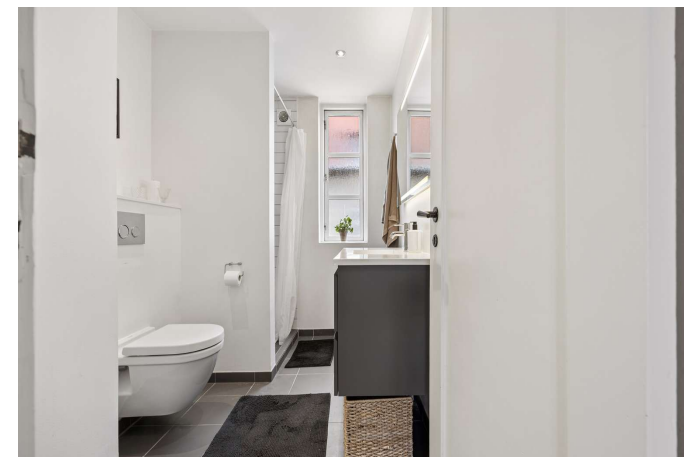
Dato: 21.06.2026



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

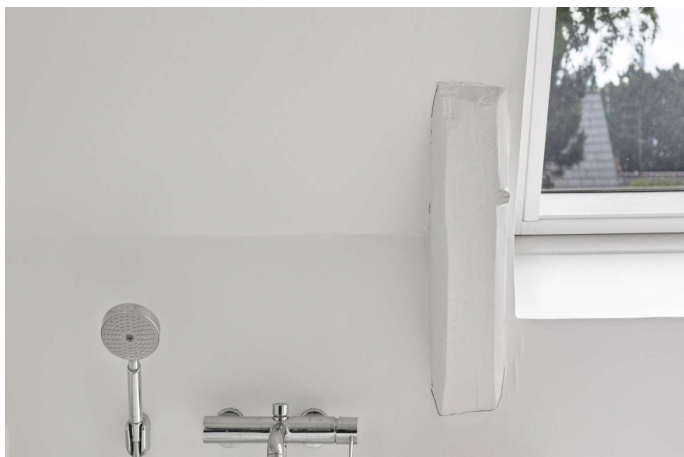


Badeværelse

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



Badeværelse



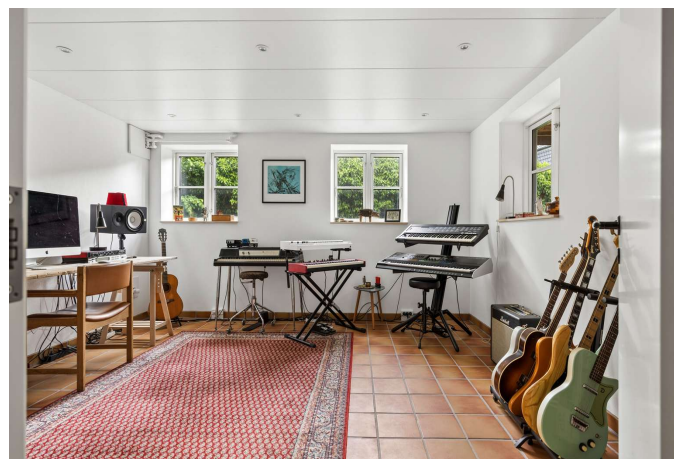
Trappe



Gang



Bryggers



Disponibelt rum



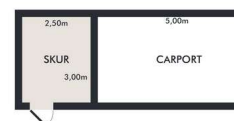
Ejendommen



Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
 Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

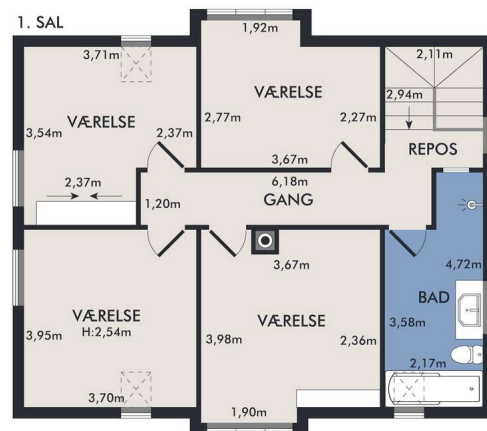
Plantegning



Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 9.995.000

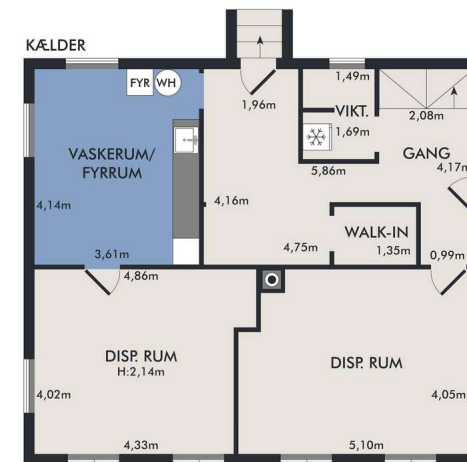
Sagsnr.: 150-1909
 Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Køge
Matr.nr.: 173s Køge Bygrunde
BFE-nr.: 5298989
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1934

Arealer**

Grundareal: 696 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 94 m²
Carport: 23 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.11.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv samt forbud mod opførelse af fabrik mv
- Nr. 2: 17.10.1932 - Dok om hegn, hegnsmur mv, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

Planer

18. Lokalplan 3-46 - Pedersvej kvarteret
18A. Kommuneplan 3B12 - Pedersvej, Tøxensvej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

kr. 9.995.000

Tinglysningsafgift af skødet

kr. 61.850

I alt

kr. 10.056.850

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.180 md. / 650.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.528 md. / 522.338 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Sygehusvej 21, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1909
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 21.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 3.082.000
Nr. 5: hovedstol kr. 32.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.091.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.

[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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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.