



REAL

Perikonvej 23, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	163
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.964	Grund m2	1.298
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0873**

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: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne familie villa, der tilbyder et boligareal på hele 163 kvadratmeter. Bygget i 1972, præsenterer denne charmerende ejendom sig som en ideel ramme for den moderne familie. Villaen er opført i ét plan og byder på en stor vinkelret spise- og opholdsstue, hvor familien kan samles til hyggelige stunder. De tre lyse værelser giver masser af plads til både børn og voksne, mens det mindre værelse tidligere har tjent som hjemmekontor – perfekt til dem, der arbejder hjemmefra.

Ejendommen rummer to badeværelser samt et praktisk bryggers med egen indgang, hvilket gør hverdagen lettere for den travle familie. En fin fordelingsgang binder huset sammen på elegant vis og leder videre til det store køkken, hvor der er rigeligt med plads til at nyde måltider ved spisebordet. Gulvvarmen i størstedelen af boligen sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Ved hovedindgangen mødes man af et imponerende glasparti, der lukker masser af lys ind i den store entré. Derudover findes et loftrum med gangbro, som tilbyder god opbevaringsplads – ideelt for dem med behov for ekstra rum til diverse ejendele.

Udendørs kan man glæde sig over en stor sydvestvendt have med solrig terrasse perfekt til sommerens mange grillfester eller afslapning under åben himmel. Den rummelige garage giver ikke kun mulighed for parkering men også plads til cykler eller måske endda etablering af et nyt værksted.

Beliggende på en rolig og lukket villavej er dette hjem blot syv minutters kørsel fra Køge centrum. Området byder på flere indkøbsmuligheder samt offentlig transportmuligheder lige indenfor rækkevidde. Med skoler og daginstitutioner tæt ved samt veludbyggede stisystemer får I her alt hvad hjertet begærer – alt i alt en fantastisk familie villa i et sikkert og trygt nabolag.

En bolig som skal ses og opleves.

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: Michael Ohm

Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

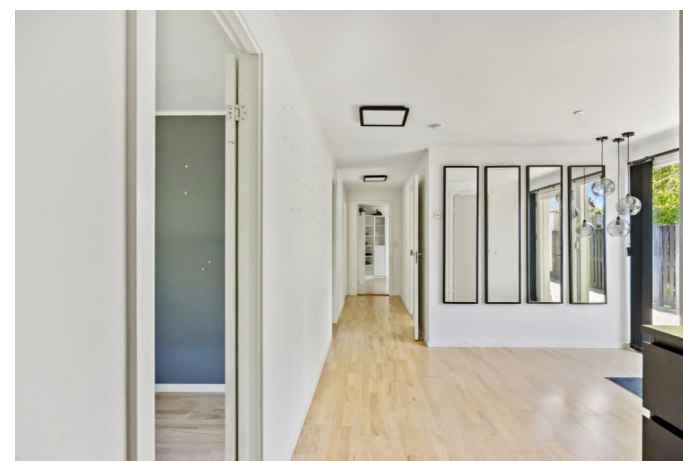
Dato: 06.02.2026



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

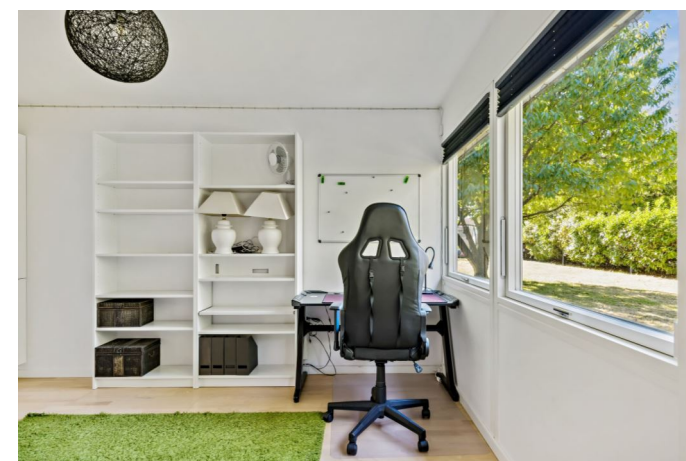
Dato: 06.02.2026



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

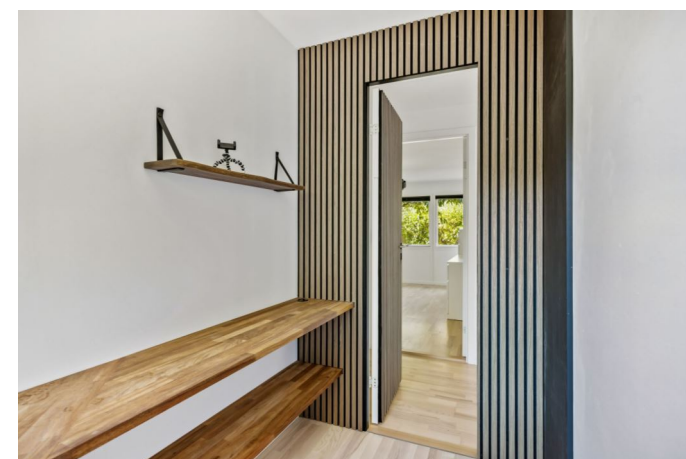
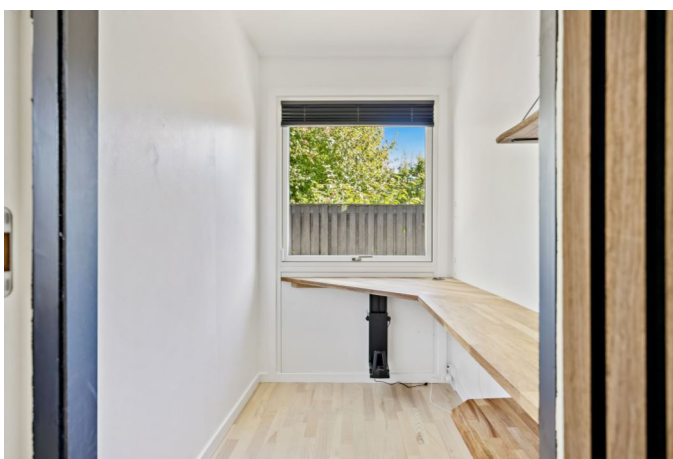
Dato: 06.02.2026



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

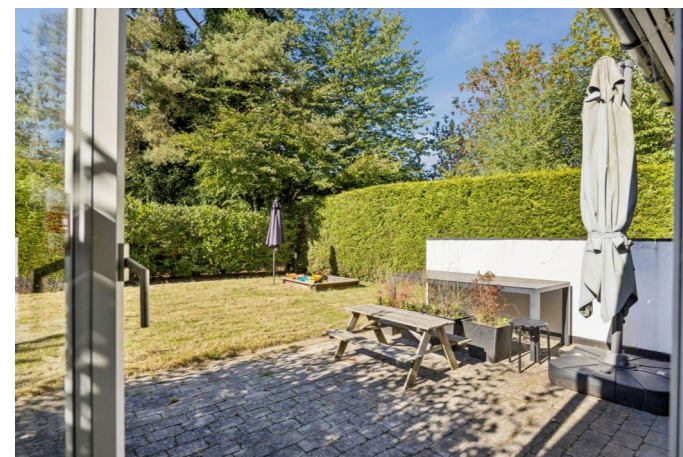
Dato: 06.02.2026



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026

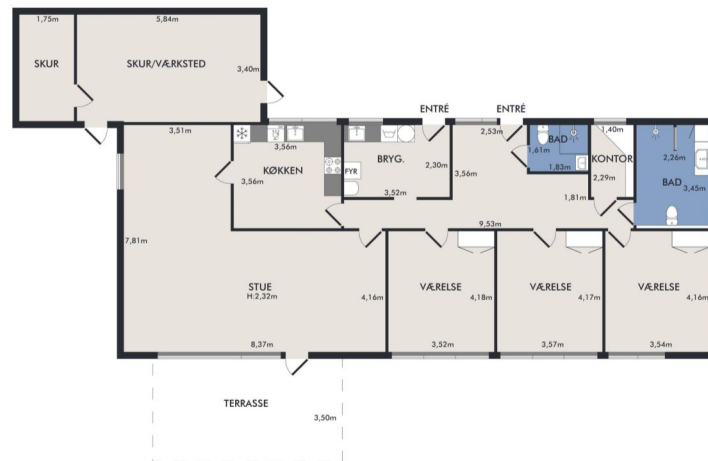


Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

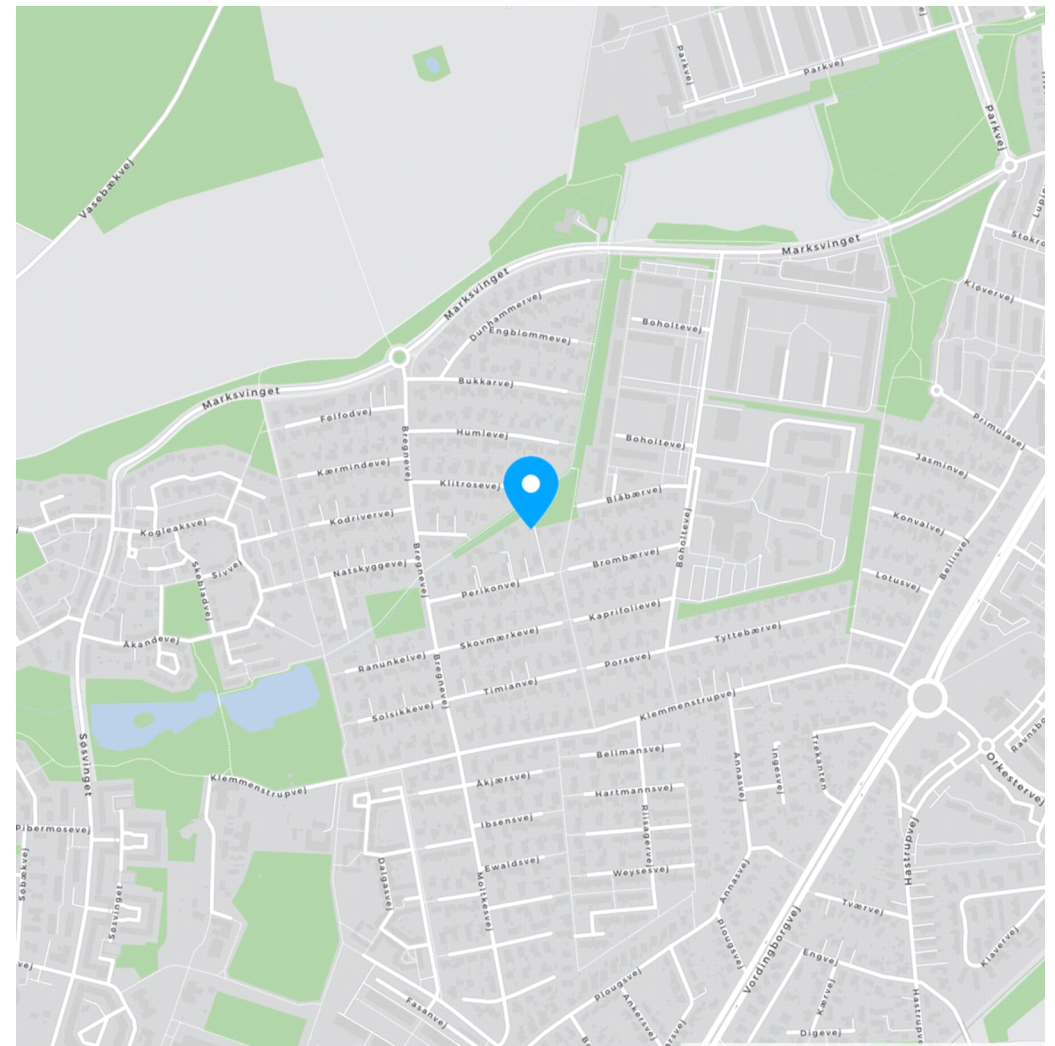
Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38 ay Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302677
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.879.000 kr.
Grundværdi:	2.580.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.103.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.064.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.298 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 06.04.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt pumpestation med boring og pumpeanlæg og fjernstyringskabel mm, Vedr 3B
Nr. 2 lyst d. 05.08.1965 - Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 18.12.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 27.12.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer.

Byplansvedtægt nr. 2
Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Tørretumbler, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 1.874,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.826	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	10.939	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	3.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	4.533.107
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			

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

35.563

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.067 md./ 288.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.562 md./ 234.746 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: 03.02.2026
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: Perikonvej 23, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0873
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 06.02.2026

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 oplyst.

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.752.000	2.783.608	2.785.656	DKK	2,25	102.105	24,25	3,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.

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.