

REAL



Frihedsvej 4, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	89
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.337	Grund m ²	727
Byggeår	1953	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1470**

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: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



Charmerende Muremestervilla i Køge Centrum med Skøn Have og Forskudte Plan

Velkommen til denne sjældent udbudte muremestervilla, beliggende i hjertet af Køge Centrum. Denne charmerende ejendom fra 1953 emmer af klassisk muremestercharme og byder på et boligareal på 89 kvadratmeter samt en anvendelig kælder på yderligere 32 kvadratmeter. Her finder du en bolig, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder, perfekt for dem der søger et hyggeligt hjem i en central beliggenhed.

Indenfor mødes du af en varm og indbydende atmosfære, hvor de forskudte plan giver huset en unik karakter. Den store spisestue er ideel til familiemiddage eller sammenkomster med vennerne, mens de smukke plankegulve og den høje loftshøjde bidrager til husets elegante udtryk. Det nyligt istandsatte køkken tilbyder rigelig opbevaringsplads og har direkte udgang til den skønne have og terrasseområde - det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller lange sommeraftener.

På første sal finder du to gode værelser samt et toilet, alle med god lofthøjde som sikrer rummelighed og komfort. Kælderen er ligeledes funktionel med badeværelse, bryggers samt ekstra opbevaringsmuligheder - alt sammen i god stand og klar til indflytning.

Udenfor venter dig et dejligt terrassemiljø omgivet af en velholdt have, hvor der også findes et anneks - perfekt som gæstehus eller hobbyrum. Ejendommen ligger blot få minutters gang fra Køge Torv, hvilket gør det nemt at nyde byens mange tilbud såsom caféer, butikker og kulturelle begivenheder.

Transportmulighederne er optimale med nem adgang til motorvej samt stationen hvor hurtigtoget bringer dig hurtigt videre mod København eller andre destinationer. Området er kendt for sit gode naboskab - her vil du føle dig hjemme fra dag ét.

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

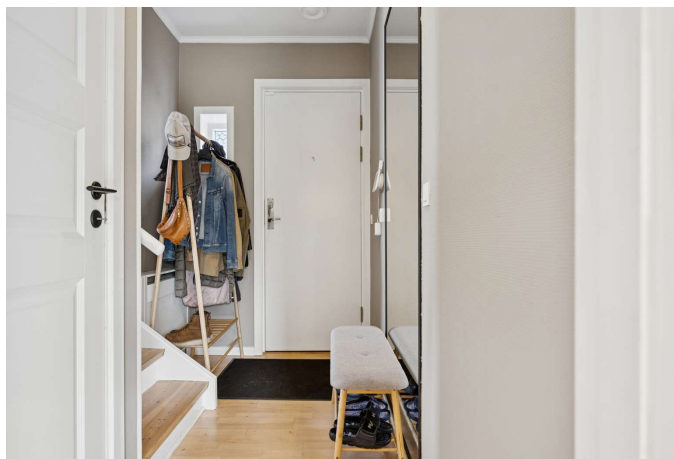
Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



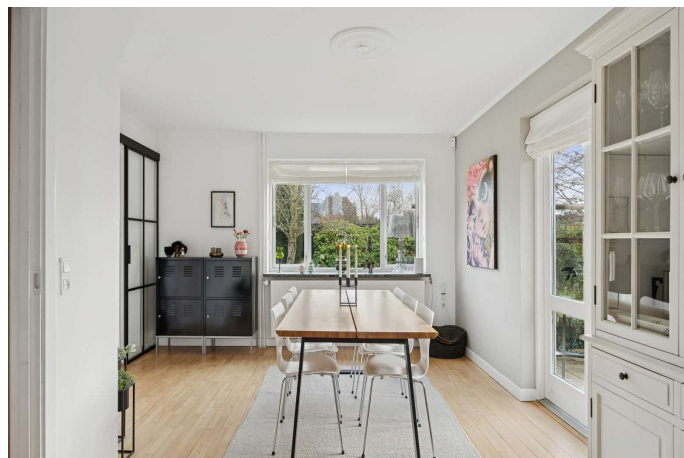
Ejendommen



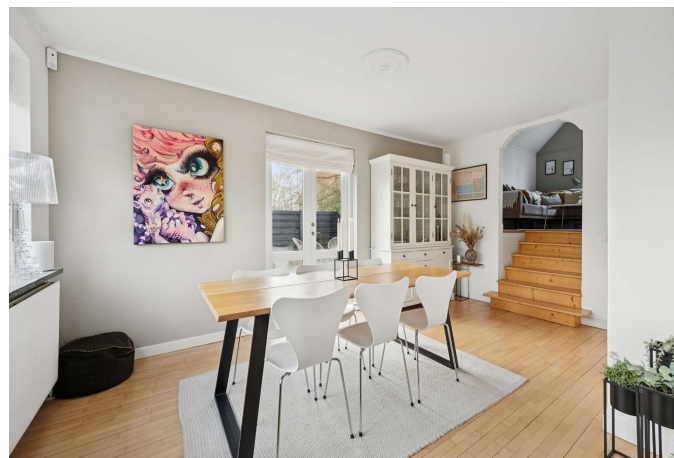
Hall



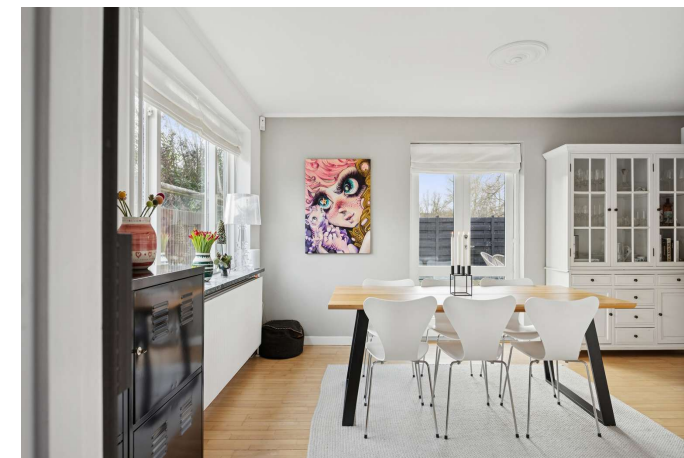
Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



Stue



Stue



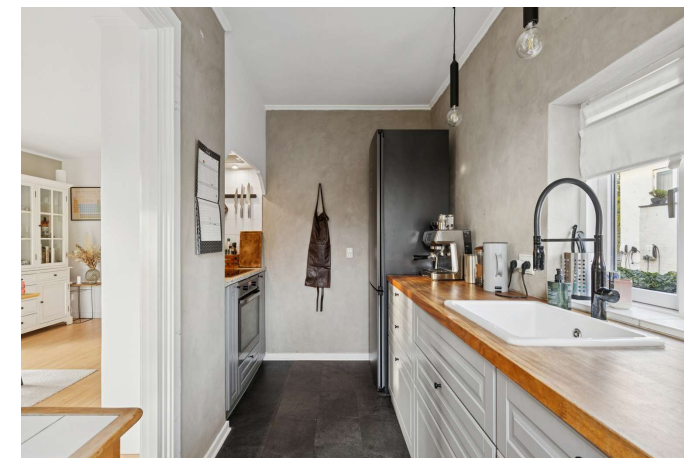
Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



Køkken



Gang



Repos



Værelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



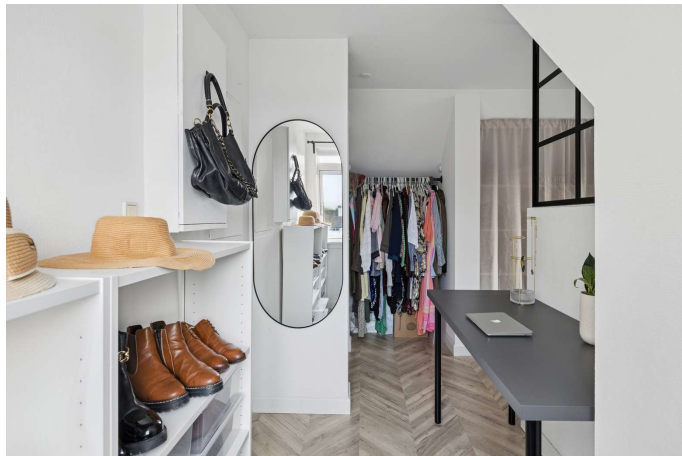
Værelse



Værelse



Walk-in



Walk-in



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

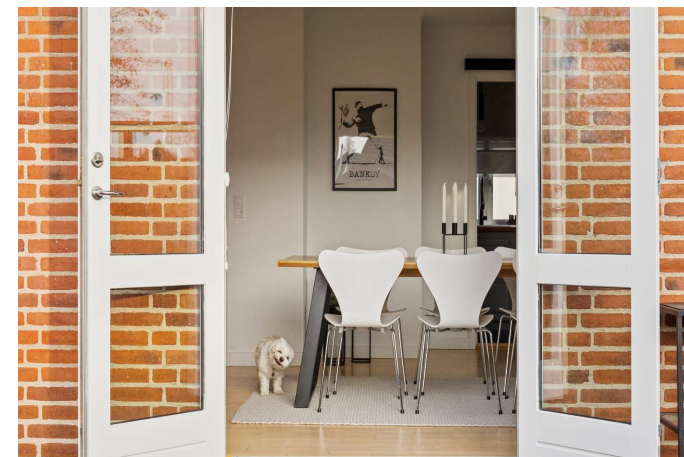
Dato: 01.06.2026



Badeværelse



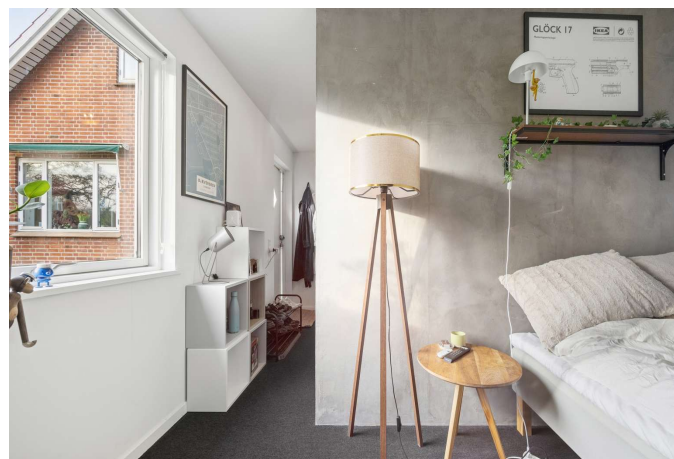
Disponibelt rum



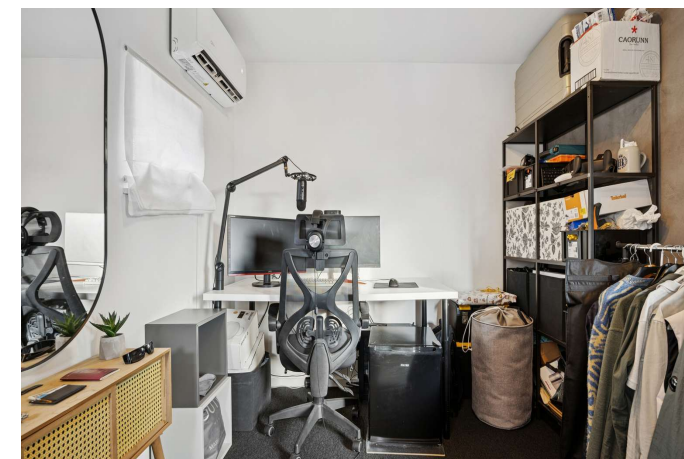
Terrasse



Ejendommen



Værelse

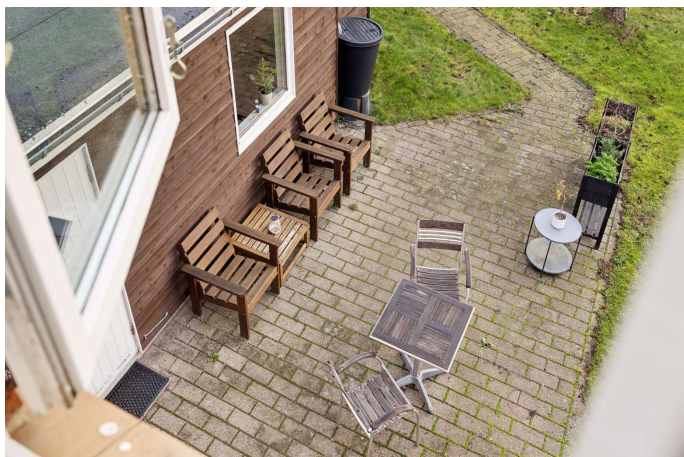


Disponibelt rum

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

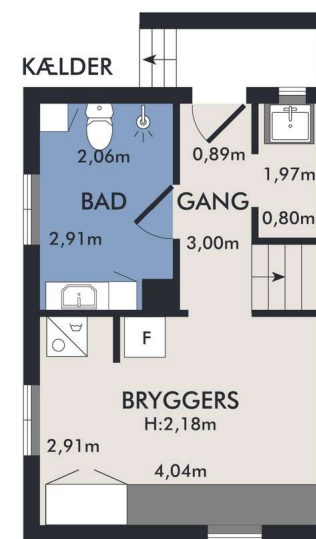


Ejendommen

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

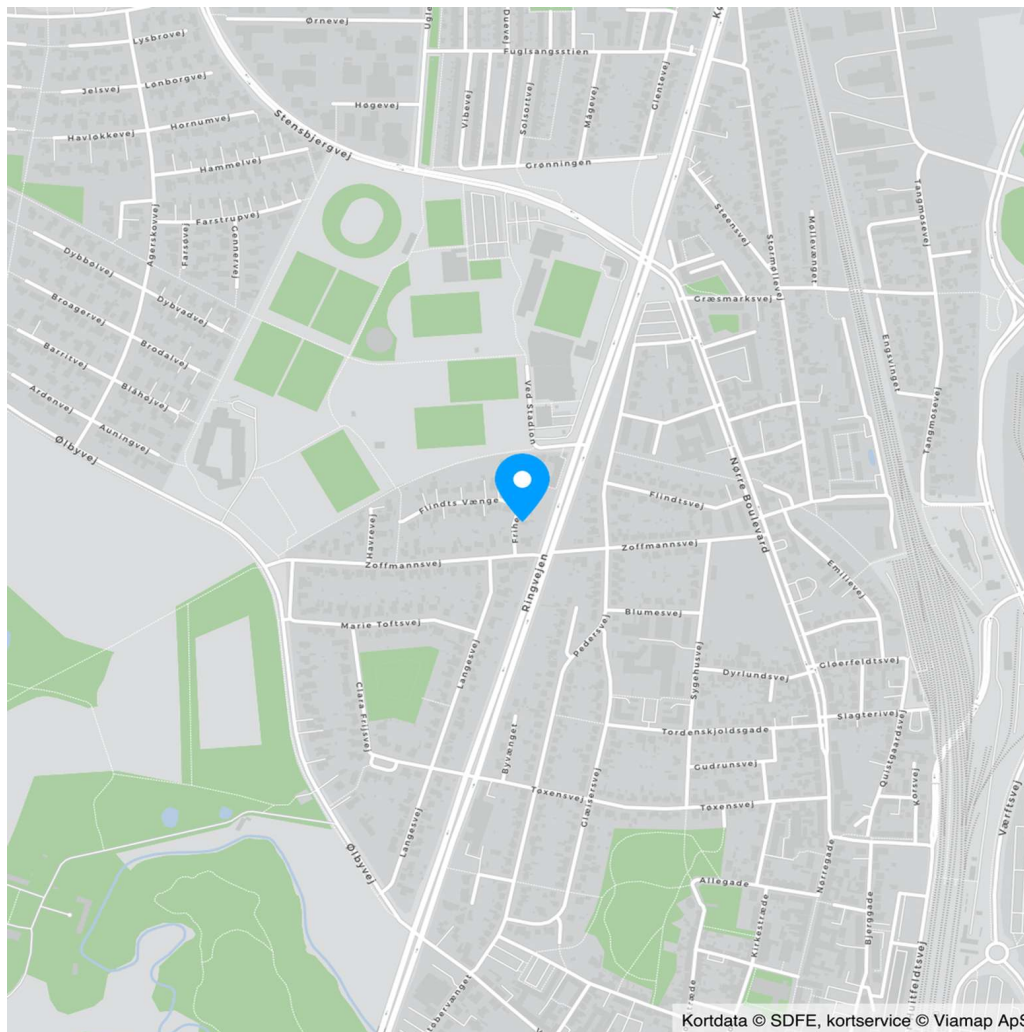
Plantegning

Plantegning

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026



Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11ih Køge Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 1352301
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.544.000
Grundværdi: 3.575.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.835.200
Grundlag for grundskyld: 2.860.000

Arealer**

Grundareal: 727 m²
Bolgareal i alt: 89 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Udhus: 18 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: 13.03.1942 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 2: 12.05.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 18.02.1981 - Dok om oversigt mv, Vedr 11-HR, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet

Planer

21. Køge Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Ovn - Voss Kogeplade - EuroKeraEmhætte - Thermex Køle/fryseskab - SiemensOpvaskemaskine - Siemens Vaskemaskine - Bosch Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.048 Forbrug: 1.836 m³
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.460	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	15.158	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	4.329.401
Husforsikring	kr.	5.294	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.047			

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/nettoyldelse 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.569 md. / 282.828 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.935 md. / 227.225 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: 30.04.2026

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: Frihedsvej 4, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1470
Ejerudgift/md.: kr. 3.337

Dato: 01.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.668.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.