

Skovvænget 5, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**216**
Kontant	**11.200.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.993**	Grund m²	**858**
Byggeår	**1937**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2076**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026



Liebhavervilla med 304 etagemeter og sydvendt have i hjertet af Køge C

På en attraktiv og central adresse i Køge venter denne smukke liebhavervilla fra 1937, hvor klassisk arkitektur og moderne komfort går op i en højere enhed. Ejendommen rummer hele 304 etagemeter og er siden opførelsen renoveret med stor respekt for husets oprindelige sjæl. Sildebensgulve, høje paneler, elegante materialevalg og gulvvarme i stueplan, på førstesalen samt i en del af kælderen understreger den gennemførte kvalitet. Her får I et indflytningsklart hjem med masser af karakter, atmosfære og plads til familielivet.

Stueplan byder velkommen i en storslået hall, der straks sætter tonen for boligens herskabelige udtryk. De store leverum giver gode rammer om både hverdag og gæstfrihed, mens spisestuen imponerer med sin flotte loftshøjde og vinduesparti mod den sydvendte have. Det indbydende køkken/alrum er familiens naturlige samlingspunkt og er udført med moderne løsninger, der matcher husets eksklusive stil. Herudover finder I en elegant stue en-suite, som giver mulighed for fleksibel indretning, samt et praktisk gæstetoilet.

På førstesalen venter tre gode og regulære værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til egen altan. Et flot, nyere badeværelse fuldender etagen. Kælderen er særdeles anvendelig, og en del er godkendt til beboelse. Her findes blandt andet et stort værelse, badeværelse, bryggers, vinrum og teknikrum, hvilket giver attraktive ekstra kvadratmeter til eksempelvis teenageliv, hjemmekontor eller gæster.

Udenfor fortsætter de gode kvaliteter i den store, velholdte og sydvendte have med udsigt til skoven. Flere hyggelige terrassemiljøer indbyder til lange sommeraftener og afslappede stunder i solen. Der er desuden carport og gode parkeringsforhold på flot rådhusbelægning. Beliggenheden er helt ideel med gåafstand til Køge Torv, Åsen, stranden, stationen og gode indkøbsmuligheder. En sjældent udbudt villa for jer, der ønsker klassisk charme, nutidig komfort og en af Køges mest eftertragtede placeringer

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: Cille Stenberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Entre



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026



Værelse



Værelse



Terrasse



Ejendommen

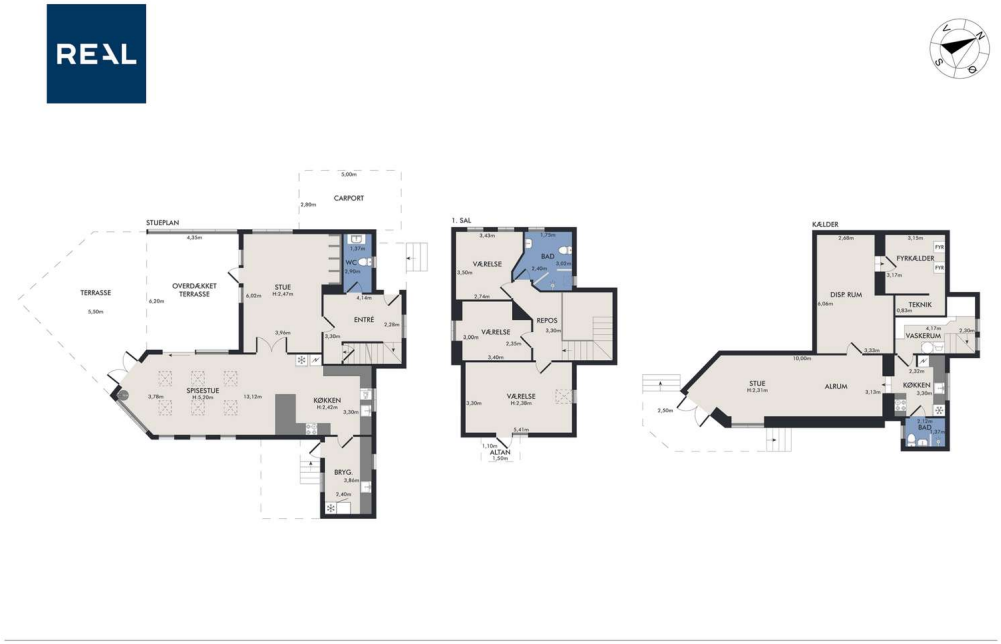
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

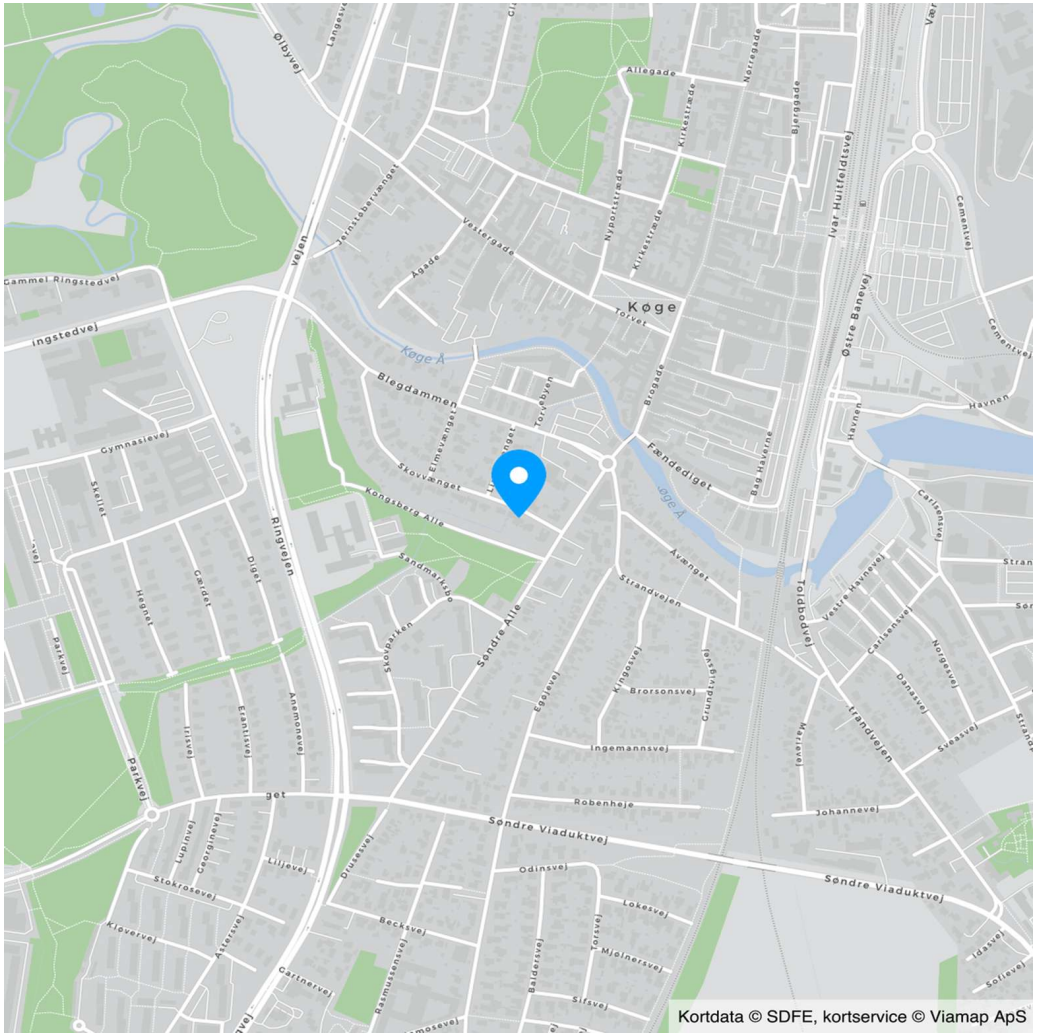
Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2it Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301512
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.346.000
Grundværdi:	5.167.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.476.800
Grundlag for grundskyld:	4.133.600

Arealer**

Grundareal:	858 m^2
Boligareal i alt:	216 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	124 m^2
Carport:	10 m^2
Udhus:	12 m^2

** 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: 20.04.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Samt forbud mod genevoldende virksomheder, godkendelse af tegninger
- Nr. 2: 17.08.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 15.09.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
18. Kommuneplan 3B20 - Skovvænget

Der henvises endvidere til ejendomsdatrapporten

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

Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 38.800 Forbrug: 2.961 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Sø- og åbeskyttelseslinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 150-2076
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	38.132
Grundskyld	kr.	21.908
Rottebekæmpelse	kr.	178
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	6.698
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	71.913

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.200.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	69.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	11.281.465

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: 560.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.686 md. / 752.237 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.375 md. / 604.504 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Skovvænget 5, 4600 Køge Kontantpris: kr. 11.200.000	Sagsnr.: 150-2076 Ejerudgift/md.: kr. 5.993	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 3.212.000 Nr. 5: hovedstol kr. 1.230.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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 vækstet 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.