

REAL



Skovvænget 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	11.200.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.993	Grund m ²	858
Byggeår	1937		

Sagsnr. **150-2076**

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: Skovvænget 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.200.000

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

Dato: 22.09.2026



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

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

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

Dato: 22.09.2026



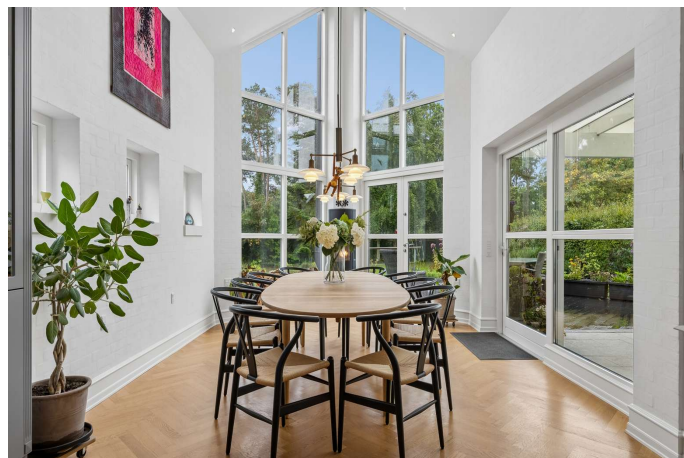
Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Entre



Stue

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

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

Dato: 22.09.2026



Værelse



Værelse



Terrasse



Ejendommen

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

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

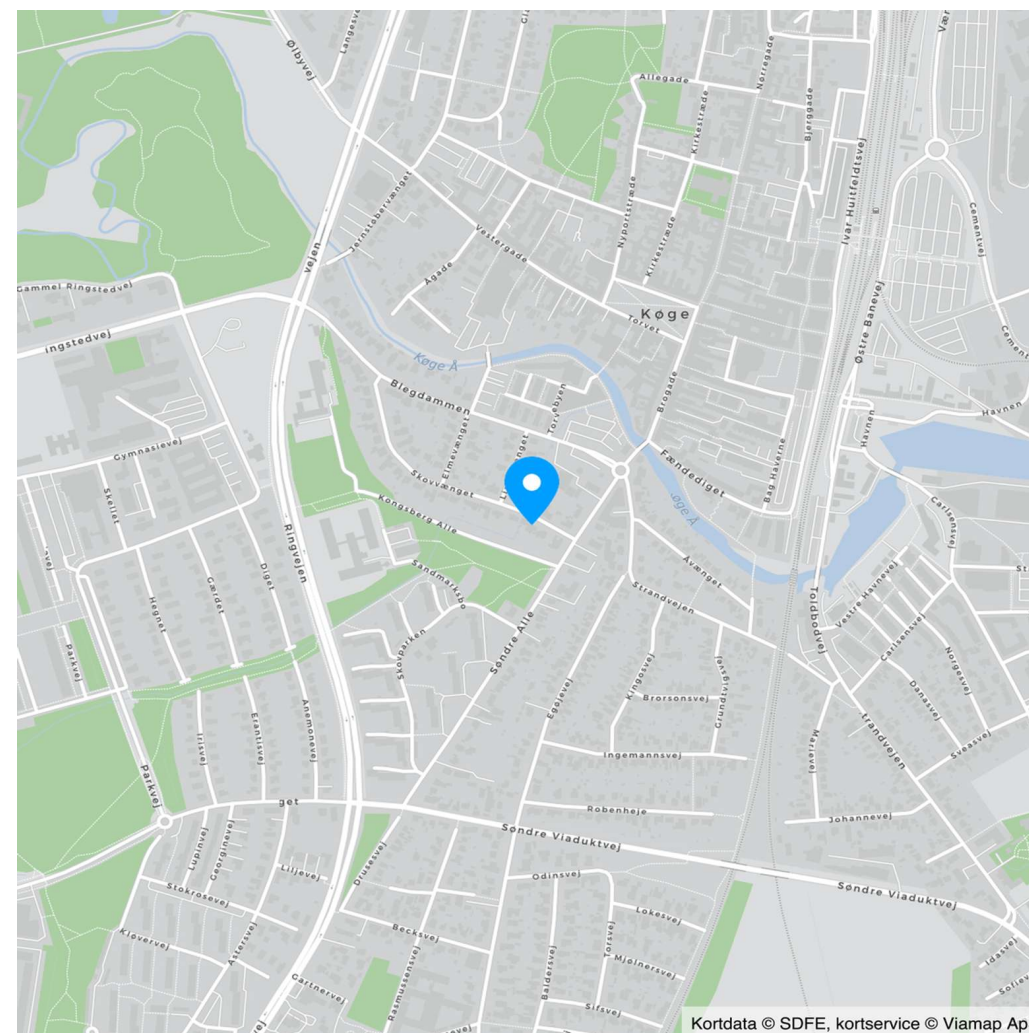
Dato: 22.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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

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

Dato: 22.09.2026

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 m²
Boligareal i alt: 216 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 124 m²
Carport: 10 m²
Udhus: 12 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: 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.

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

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

Dato: 22.09.2026

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 husforsikringspolisen.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.800 Forbrug: 2.961 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



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

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

Dato: 22.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	38.132	Kontantpris	kr. 11.200.000
Grundskyld	kr.	21.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 69.050
Rottebekæmpelse	kr.	178	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr. 11.278.050
Husforsikning	kr.	6.698		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 71.913		

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 63.053 md. / 756.634 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.672 md. / 608.065 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.



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

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

Dato: 22.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 3.212.000

Nr. 5: hovedstol kr. 1.230.000

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.

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.