



REAL

F C Hansensvej 2, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	13.800.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.744	Grund m2	598
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1483**

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: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke herskabelige patriciervilla, der er en sjældent udbudt perle beliggende i hjertet af Køge, med have direkte til åen. Med et boligareal på hele 190 kvadratmeter samt en underetage på 99 kvadratmeter, byder denne ejendom på rummelighed og luksus i særklasse. Bygget i 2025, fremstår villaen indflytningsklar med moderne faciliteter og klassiske detaljer som sprodsede vinduer, sildebensparket og højt til loftet, der skaber en lys og luftig atmosfære.

Med egen båd, kano eller lignende, er der adgang til et væld af hyggelige stunder og oplevelser - om det er en sejltur til Køge bugt, eller en stille og rolig kanotur op igennem Køge Å mod Gammel Kjøge Gaard.

Det store leverum er husets hjerte, hvor det åbne køkken/alrum med snedkerkøkken fra Svane glider harmonisk sammen med stuen. Herfra kan du nyde den betagende udsigt over Køge Å gennem de store vinduespartier. Stueplanet rummer også et praktisk gæstetoilet for ekstra komfort ved større selskaber eller dagligdagsbesøg.

På første sal finder du master bedroom med eget walk-in closet samt to yderligere værelser, der alle har adgang til et stort badeværelse udstyret med kvalitetsmaterialer. Kælderen tilbyder et stort hobbyrum perfekt til kreative udfoldelser eller hjemmekontor, en vinkælder for vinentusiasten samt yderligere disponibelt rum og badeværelse.

Udenfor venter en sydvendt have med flere terrasser, hvoraf én ligger direkte ved åen - ideel for dem der elsker at sejle eller blot ønsker at nyde naturens ro fra egen grund. Ejendommen har desuden garageplads og ligger centralt placeret tæt på Køge Torv, indkøbsmuligheder og skoler - alt sammen inden for gåafstand.

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: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



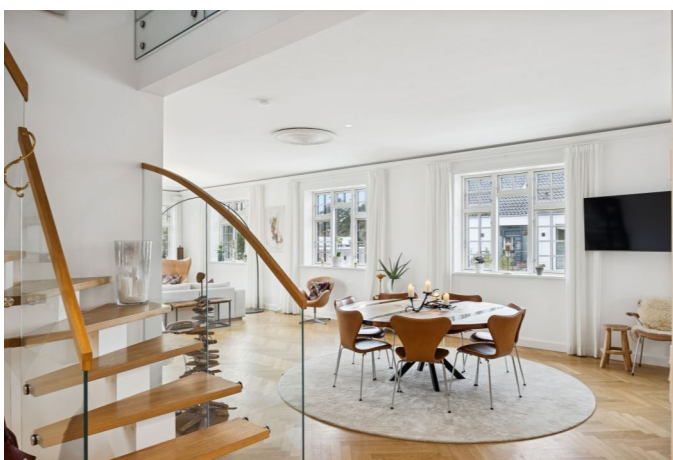
Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Repos

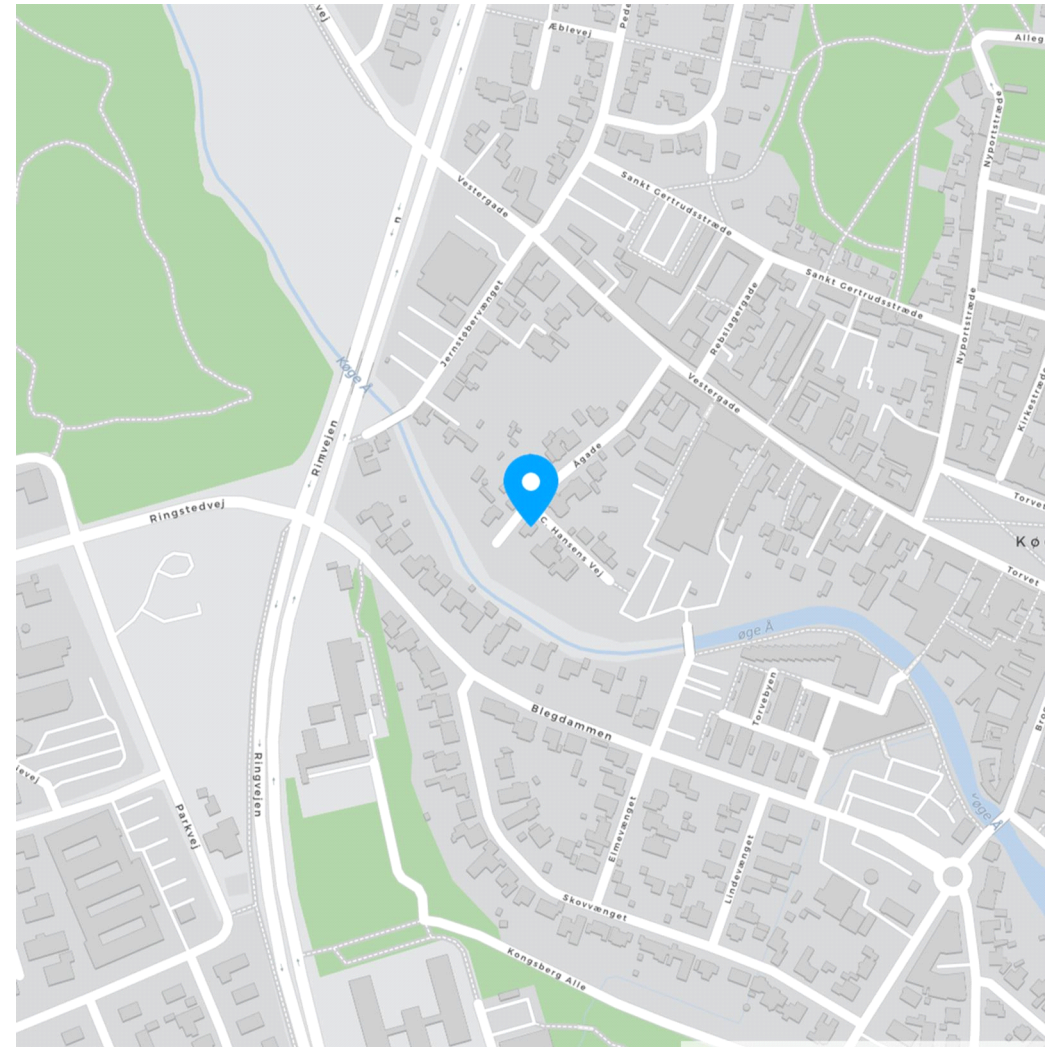
Adresse: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33 ø Køge Bygrunde
BFE-nr.:	5298658
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.010.000 kr.
Grundværdi:	4.035.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.808.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.228.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	598 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	99 m ²
Carport:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 19.05.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Vinduer og døre mod nord er hverken omfattet af dækning Råd eller af dækningen Svamp og Insekt

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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



Adresse: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.521	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.800.000
Grundskyld	kr.	17.108	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	10.209	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	84.650
Renovation	kr.	4.997			
Rottebekæmpelse	kr.	90	I alt	kr.	13.891.650

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

56.925

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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 73.810 md./ 885.719 år Netto **ekskl.** ejerudgift 59.998 md./ 719.978 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: 20.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: F C Hansensvej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1483
Ejerudgift/md.: kr. 4.744

Dato: 22.01.2026

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 oplyste
---	--

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	7.500.000	7.500.000	7.501.250	DKK	2,26	252.050	29,00	3,29			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Grundejerforening F C Hansensvej
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens

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.