



**REAL**

## F C Hansensvej 2, 4600 Køge

|            |                   |                      |              |
|------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>      | Bolig m <sup>2</sup> | <b>190</b>   |
| Kontant    | <b>13.800.000</b> | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>4.744</b>      | Grund m <sup>2</sup> | <b>598</b>   |
| Byggeår    | <b>2025</b>       | Energimærke          | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **150-1483**

---

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.  
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: F C Hansensvej 2, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 13.800.000

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

Dato: 06.05.2026



### **Eksklusiv nybygget patriciervilla med udsigt til Køge Å og charmerende detaljer**

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: 06.05.2026



Område



Entre



Stue



Stue



Udsigt

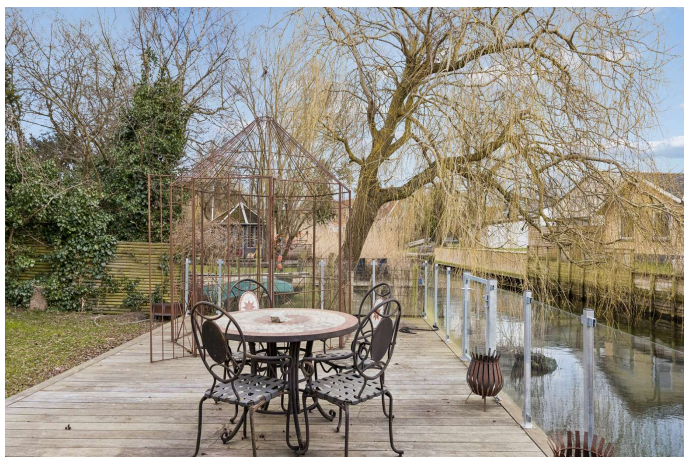


Altan

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

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

Dato: 06.05.2026



Terrasse



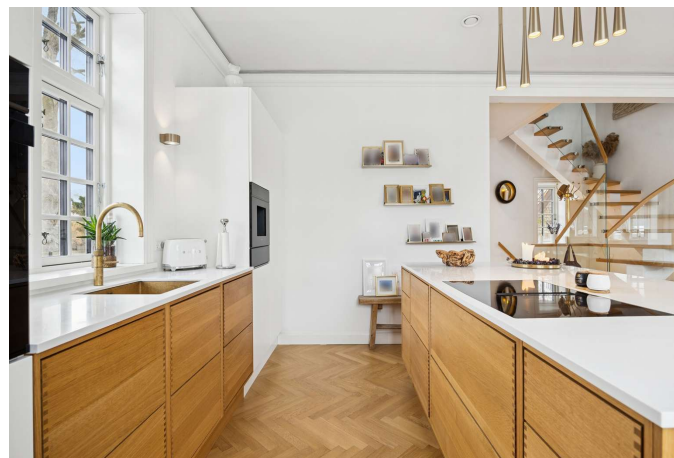
Ejendommen



Stue



Stue



Køkken



Køkken

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

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

Dato: 06.05.2026



Køkken



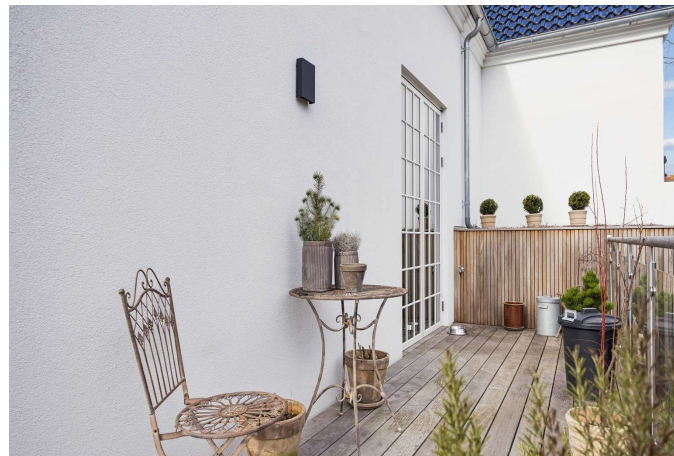
Køkken



Alrum



Alrum



Terrasse

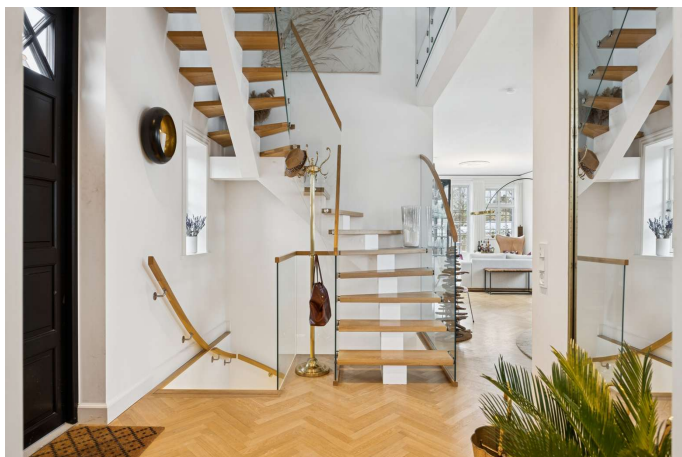


Alrum

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

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

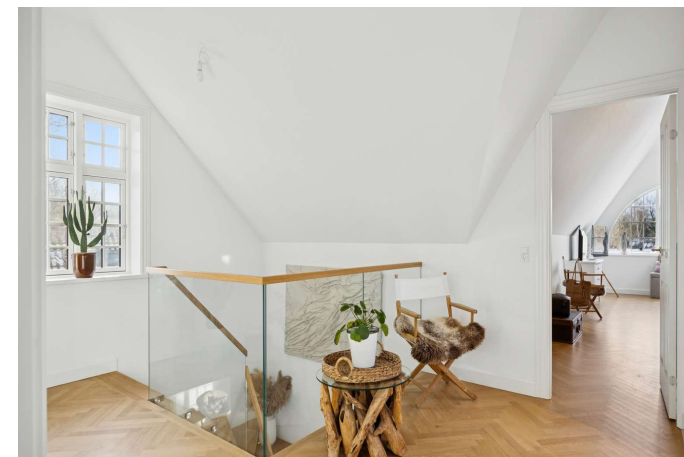
Dato: 06.05.2026



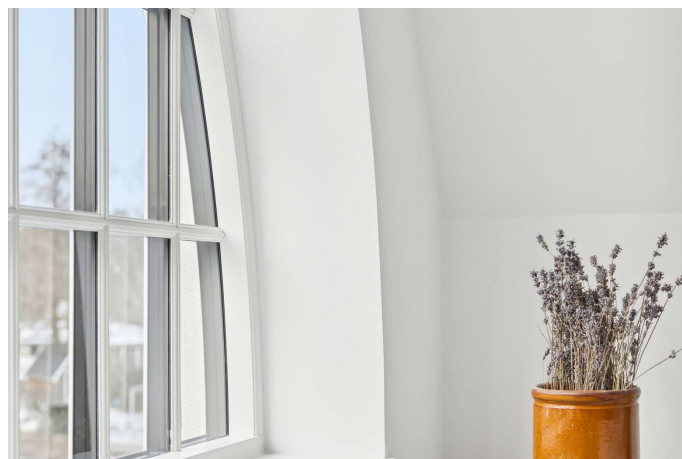
Repos



Trappe



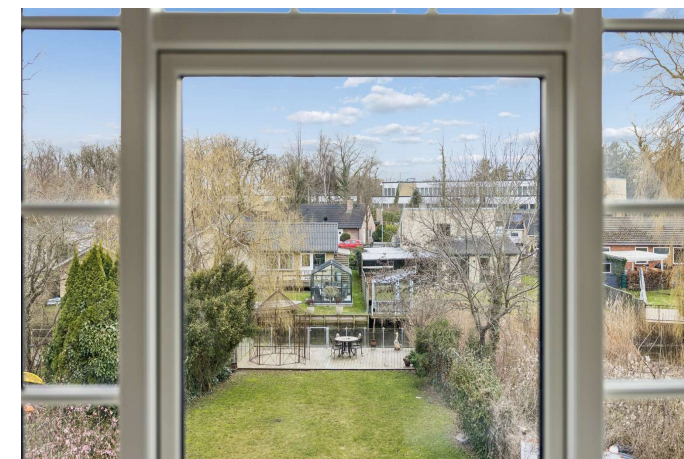
Repos



Værelse



Værelse



Udsigt

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

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

Dato: 06.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Værelse

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

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

Dato: 06.05.2026



Kælderindgang



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

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

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

Dato: 06.05.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

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

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

Dato: 06.05.2026



Badeværelse



Terrasse



Ejendommen

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

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

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



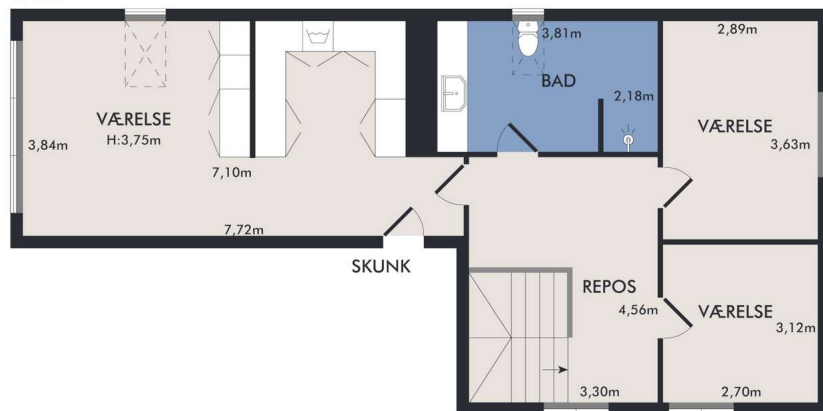
Adresse: F C Hansensvej 2, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 13.800.000

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

Dato: 06.05.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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

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

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 33ø Køge Bygrunde  
BFE-nr.: 5298658  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 598 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 99 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. : 06.05.2026 -  
- Nr. : 06.05.2026 -  
- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om hegn, hegnsmur mv (II 195b)  
- Nr. 2: 19.05.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv (XXV 744/21L)

**Planer**

18. Kommuneplan 3B18 - Ågade

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.700 Forbrug: 2.724 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 jf. ejendomsdatarapporten 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: 06.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |            |
|------------------------|-----|--------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 24.521 | Kontantpris   | kr. | 13.800.000 |
| Grundskyld             | kr. | 17.108 | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 84.650     |
| Renovation             | kr. | 4.997  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 7.000      |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 90     | I alt   | kr. | 13.891.650 |
| Husforsikring          | kr. | 10.209 | 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. | 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 75.539 md. / 906.466 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 60.693 md. / 728.318 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: F C Hansensvej 2, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 13.800.000

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

Dato: 06.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 7.500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.