

REAL



Skovvænget 27, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.231	Grund m ²	710
Byggeår	1956	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0778**

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 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



Velkommen til denne fantastiske villa, der tilbyder en sjælden mulighed for at eje et hjem, der er både elegant og funktionelt. Med et boligareal på 178 kvadratmeter og yderligere 105 kvadratmeter yderst anvendelig kælderplads, byder denne ejendom på rigelig plads til hele familien. Bygget i 1956 men totalt renoveret i perioden 2017-2018, fremstår huset som nyt med en indretning og stil, der harmonerer perfekt med moderne behov.

Når du træder ind i den store hall, bliver du mødt af en atmosfære af rummelighed og lys. Det forskudte trappeløb leder dig videre til det imponerende køkken-alrum, hvor stuerne ligger én suite. Her er god plads til både hverdagens aktiviteter og festlige sammenkomster. Køkkenet er smukt designet med materialer af høj kvalitet, der passer perfekt til husets æstetik.

På første sal finder du to store værelser samt et åbent repos med mulighed for at skabe et tredje værelse efter behov. Loft-til-kip konstruktionen sikrer et fantastisk lysindfald gennem de store vinduer. Badeværelset heroppe er både praktisk og stilfuldt indrettet.

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: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026

Kælderen er intet mindre end en ekstra bonus; nyrenoveret bryggers gør hverdagen lettere, mens badeværelset hernede giver ekstra bekvemmelighed for gæster eller familiemedlemmer. Det store værelse kan fungere som kontor eller hobbyrum afhængigt af dine ønsker.

Huset står i særdeles god stand med gulvvarme installeret både i stueplanen og på første sal - ideelt for de kolde vintermåneder. Renoveringen har været udført med øje for detaljerne samt brugen af kvalitetsmaterialer overalt.

Udendørs venter en skøn have på dig; sydvendt så solen kan nydes dagen lang! Græsarealet kræver minimal vedligeholdelse takket være den gode planlægning. Et stort skur giver masser af opbevaringsmuligheder til haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret ud mod grønt område men alligevel kun et stenkast fra Køge Torv! Du vil elske den nemme adgang til byens mange faciliteter såsom indkøbsmulighederne omkring torvet samt nærheden til skolerne og offentlig transport.

Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



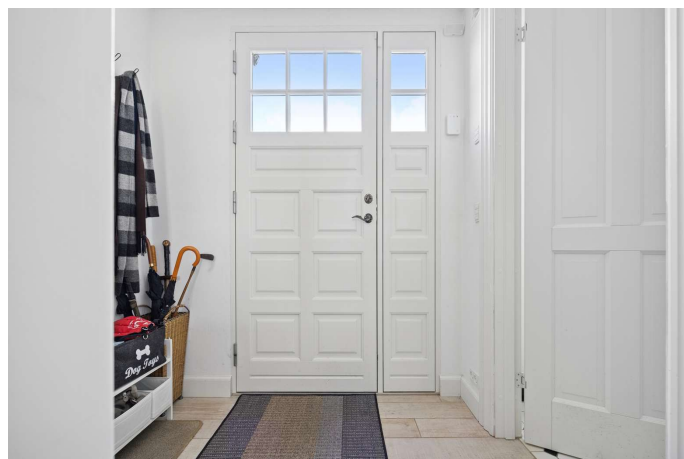
Ejendommen



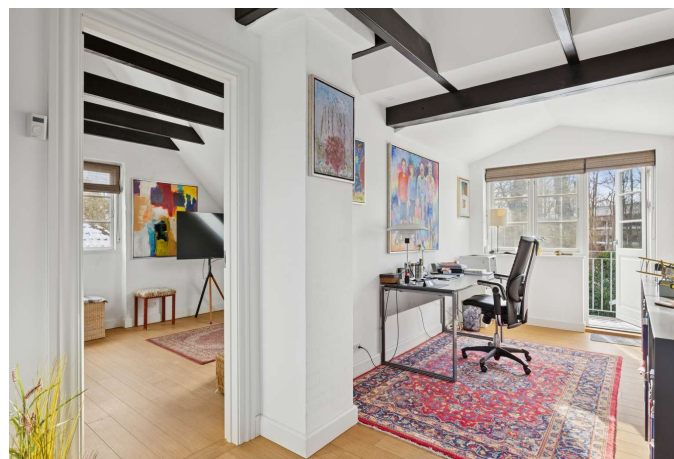
Altan



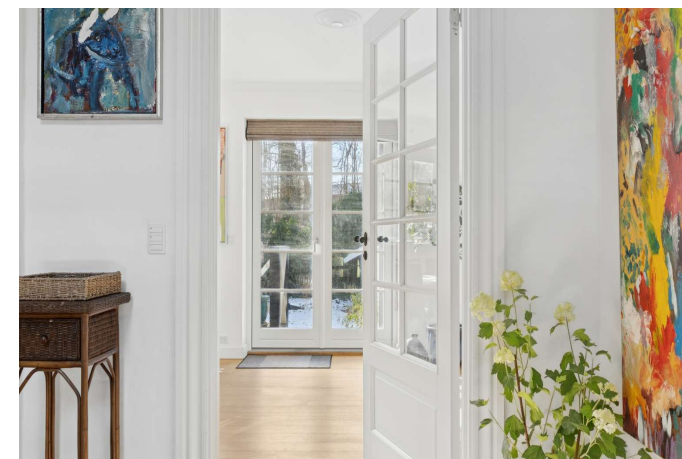
Gang



Gang



Gang



Stue

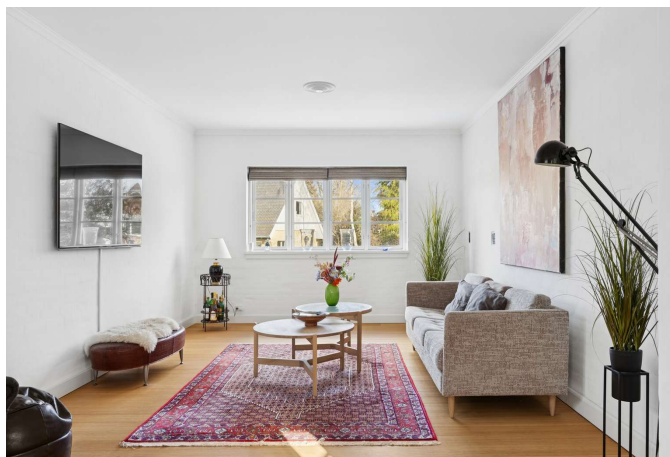
Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



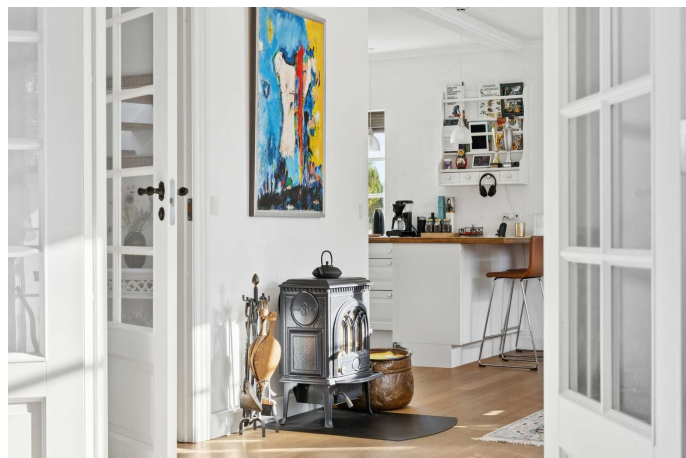
Stue



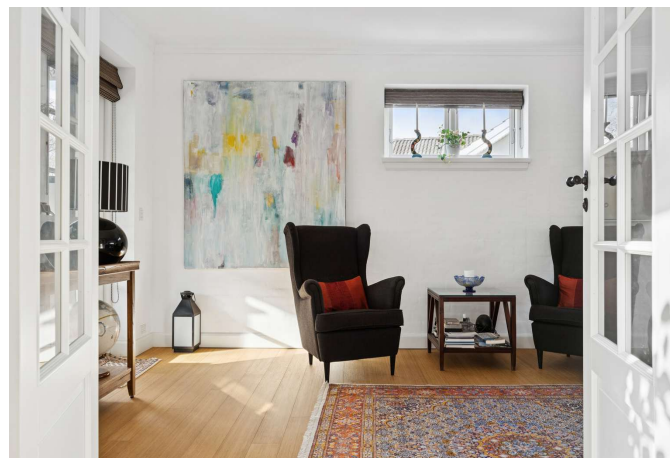
Stue



Stue



Stue



Stue

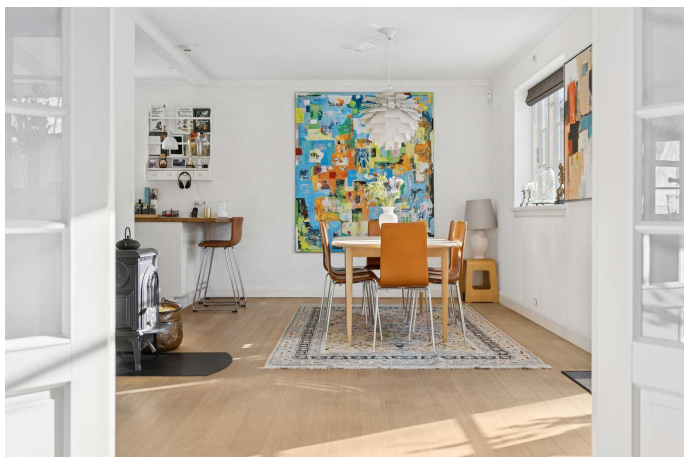


Stue

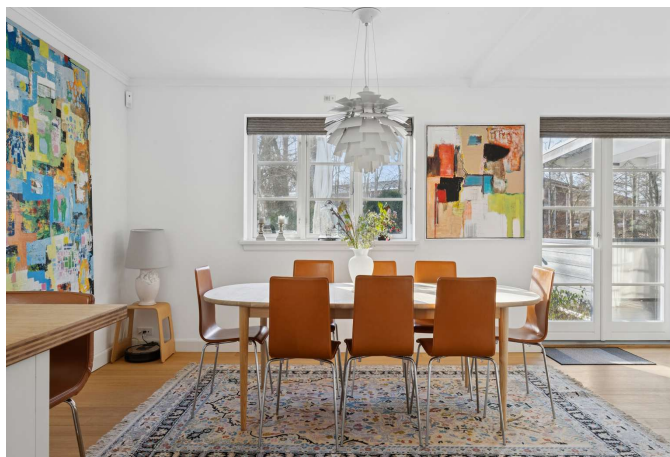
Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

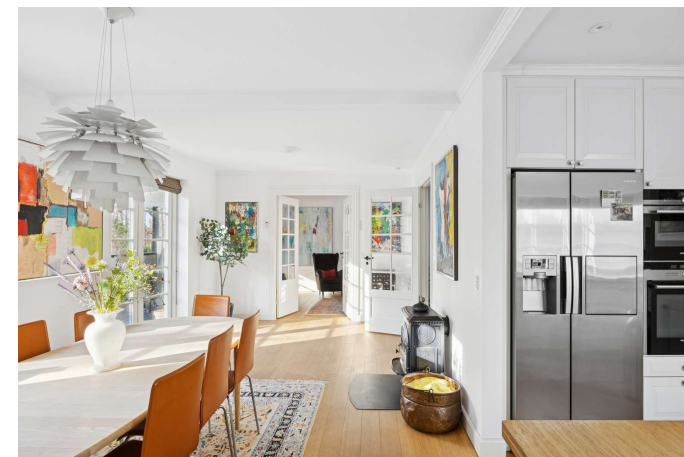
Dato: 26.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Ejendommen



Ejendommen

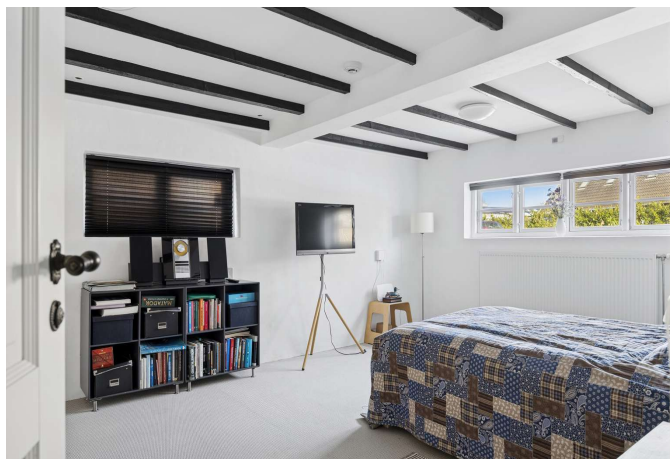
Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



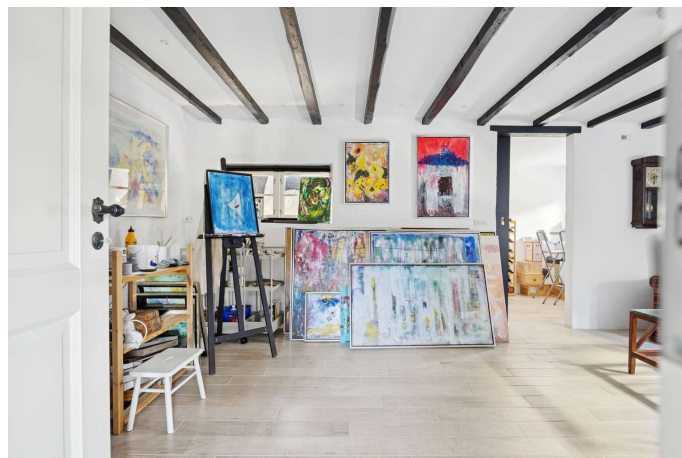
Ejendommen



Værelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Køkken

Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

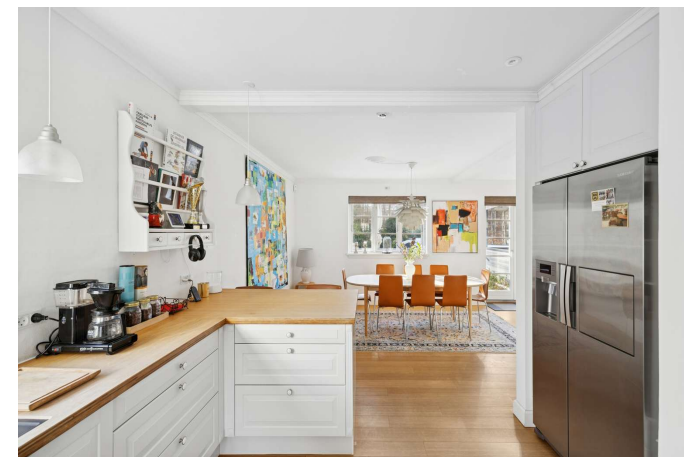
Dato: 26.05.2026



Køkken



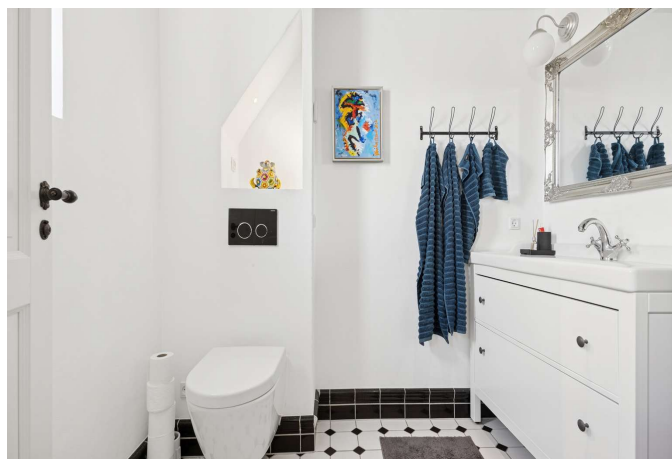
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

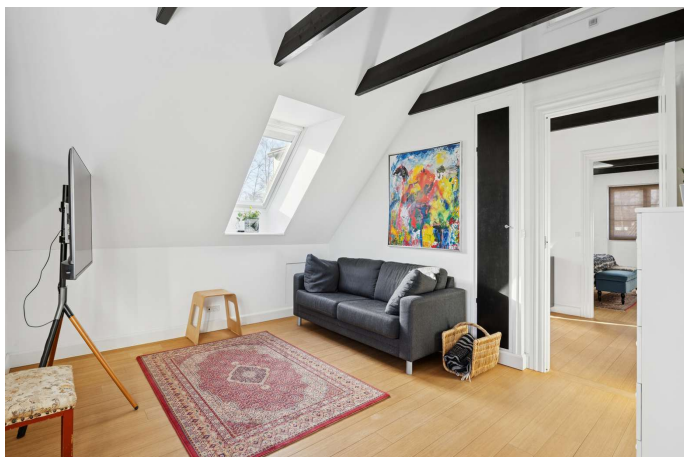


Badeværelse

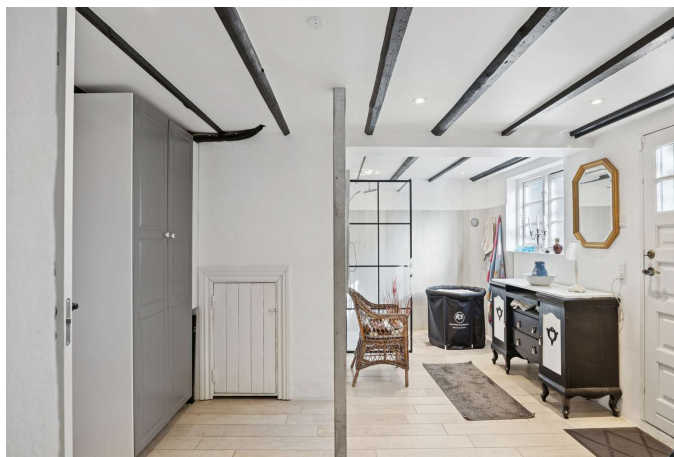
Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



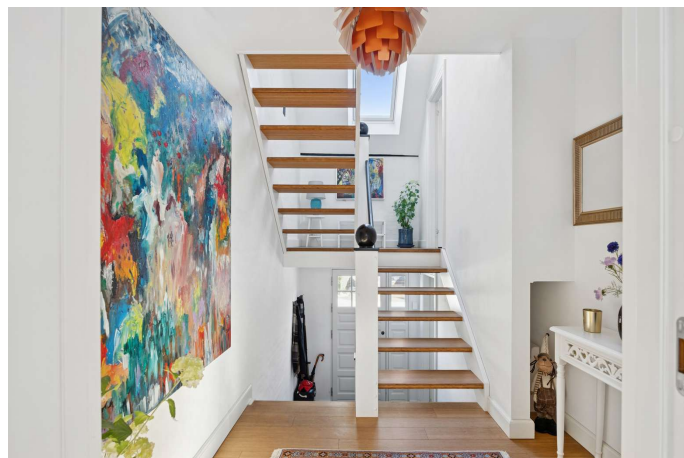
Værelse



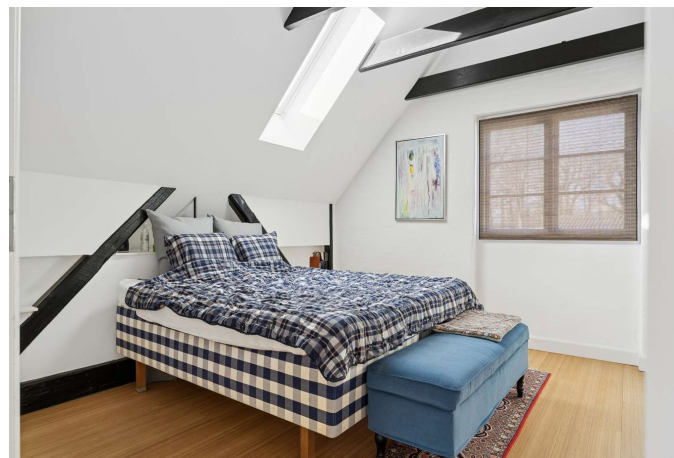
Gang



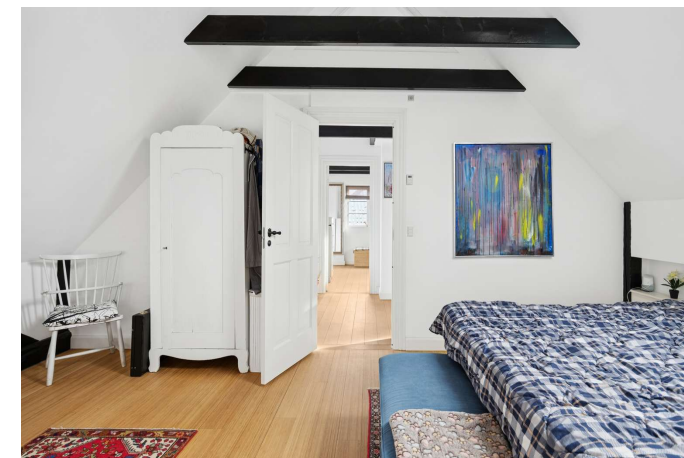
Gang



Trappe



Værelse

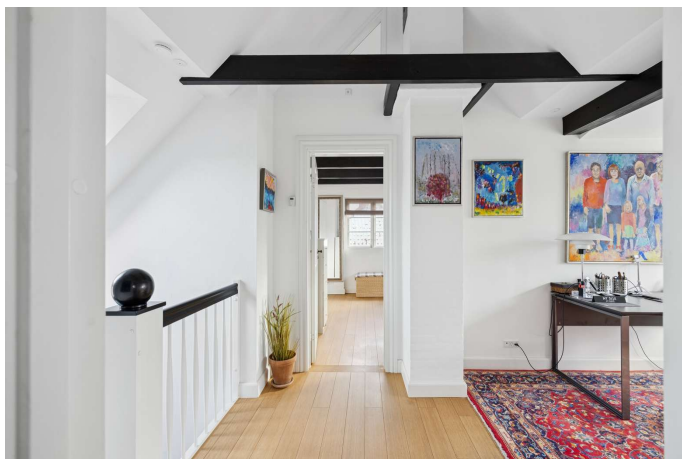


Værelse

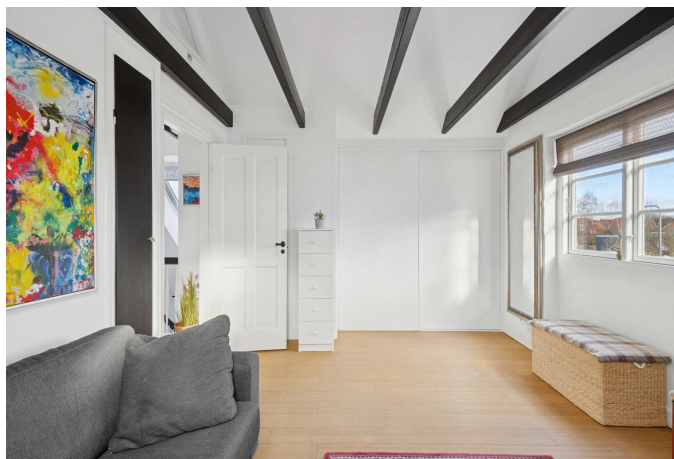
Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



Værelse



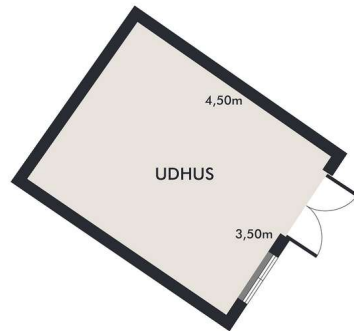
Stue



Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

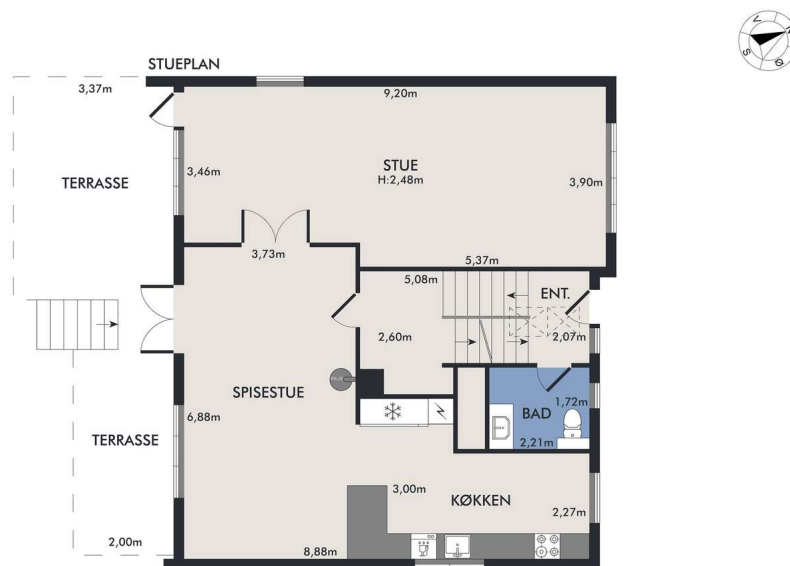
Plantegning



Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
 Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 2mp Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5301578
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1956

Arealer**

Grundareal: 710 m²
Boligareal i alt: 178 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 105 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.508.000
Grundværdi: 4.689.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.006.400
Grundlag for grundskyld: 3.751.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.05.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod genevoldende virksomheder, godkendelse af tegninger
- Nr. 2: 08.06.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 15.09.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

18. Kommuneplan 3B20 - Skovvænget

Tilbehør:

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

, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Køle/fryseskab (Siemens , I kælder)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 12.145 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.633	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	19.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Husforsikring	kr.	6.407	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	11.073.599
Skorstensfejer, anslået	kr.	700	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.		
Renovation	kr.	4.997			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.768			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.201 md. / 722.410 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 48.369 md. / 580.429 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: Skovvænget 27, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 150-0778
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 26.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 drikkevandsinteresser.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i

plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Åbeskyttelseslinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje

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.