

Bjerggade 22, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**208**
Kontant	**15.750.000**	Erhverv m^2	**65**
Ejerudgift	**4.233**	Grund m^2	**549**
Byggeår/ombygget	**1899/2004**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-1650**

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Historisk ejendom midt Køge – en gennemrenoveret villa med sjæl og orangeri

Her får historien nyt liv. Denne villa på 208 m² fra 1899 har tidligere dannet ramme om en kirke og er i dag gennemrenoveret med stor respekt for den oprindelige byggestil. Røde mursten, store glaserede tegl og specialfremstillede vinduer, der matcher husets historiske udtryk, giver ejendommen en ganske særlig karakter.

Indenfor mødes fortidens håndværk og nutidens moderne komfort i en bolig med mange smukke detaljer. Fra entréen og trapperummet åbner stueplanet sig mod et stort køkken-alrum med flotte Dinesen-gulve og åben forbindelse til stuen. Her er plads til både hverdagens samvær og middage med gæster. Et gæstetoilet fuldender etagen.

På første sal findes i dag en stor stue (kan opdeles i to gode værelser) og en indbydende forældreafdeling med walk-in og et stort, lækkert badeværelse med både bruseafdeling og karbad. Etagen kan dermed giver mulighed for at indrette tre soveværelser, så rammerne kan tilpasses familiens behov. Anden sal rummer i dag et stort mødelokale, kontor og badeværelse og kan nemt indrettes til andre formål. I kælderen får I et stort vaskerum samt viktualie- eller vinrum.

Haven er et kapitel for sig. Den omhu, der præger boligens indre, går igen udenfor, hvor detaljerne er tænkt med i helheden. Særligt det engelskproducerede orangeri fortjener opmærksomhed: et stemningsfuldt supplement til haven og et oplagt sted at nyde lyset, planterne og en rolig stund. Prikken over i'et er den store garage med dobbelt port.

Beliggenheden er supercentral med kort afstand til gågadens butikker og Køge Torv. Her bor I tæt på byens liv, mens hjemmets historiske rammer giver hverdagen sit helt eget præg. En ejendom for jer, der søger noget særligt og værdsætter samspillet mellem arkitektonisk arv, fine materialer og moderne bekvemmelighed.

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: Michael Ohm

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Ejendommen



Entre



Trappe



Gang



Stue



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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Stue



Stue



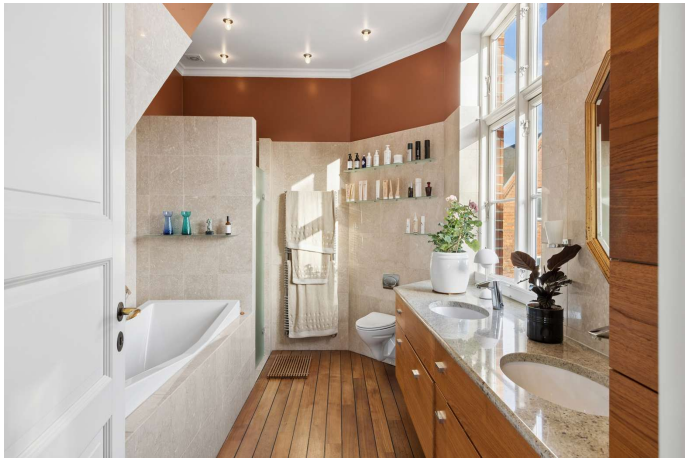
Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

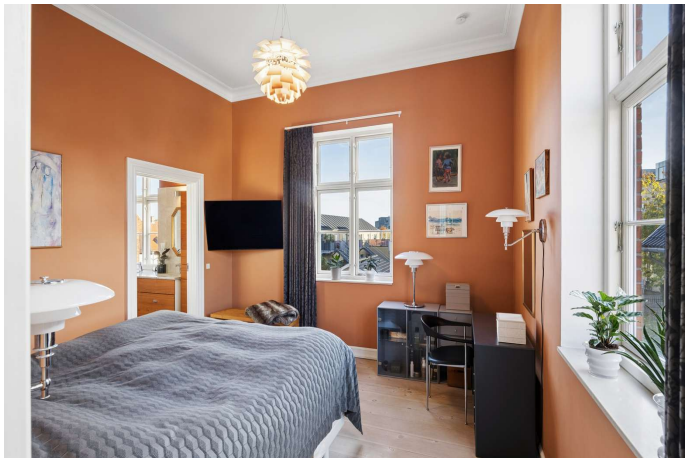
Dato: 24.11.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



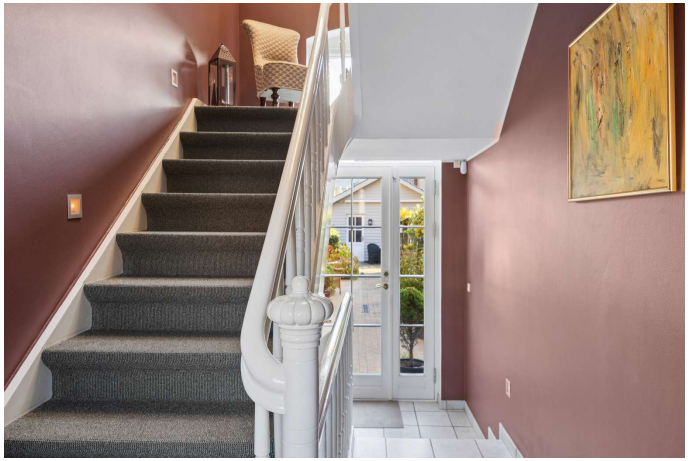
Walk-in



Bryggers



Værelse



Trappe

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

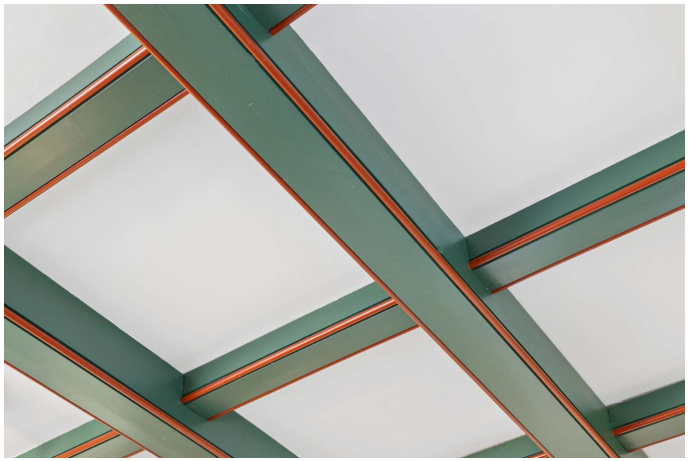
Dato: 24.11.2026



Repos



Gang



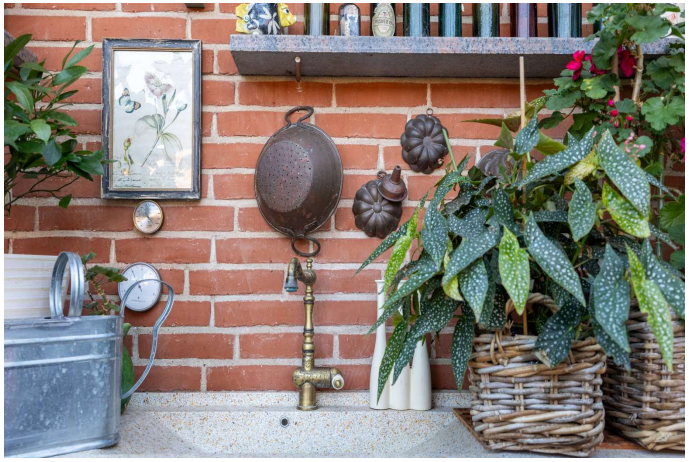
Værelse



Værelse



Udestue



Udestue

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Have



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



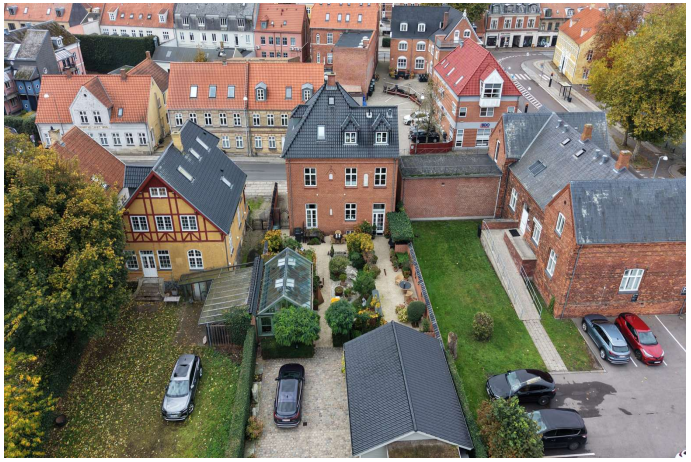
Ejendommen

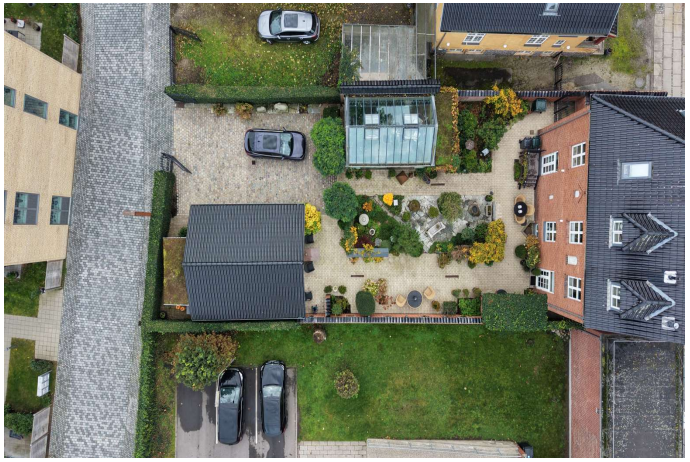


Gang



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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



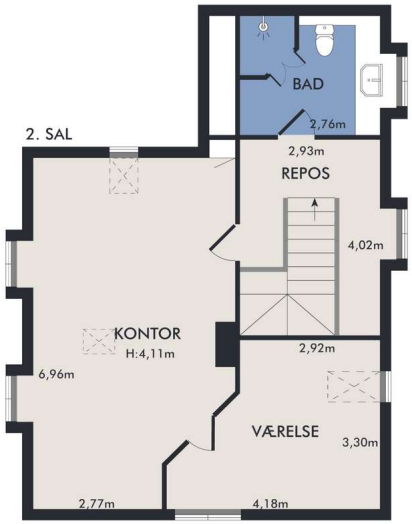
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

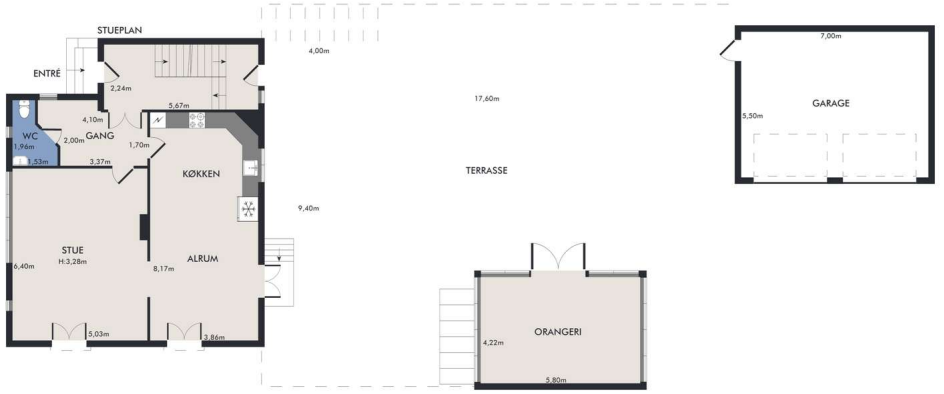
Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

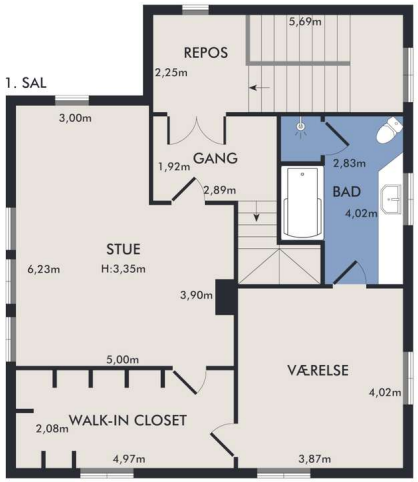
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

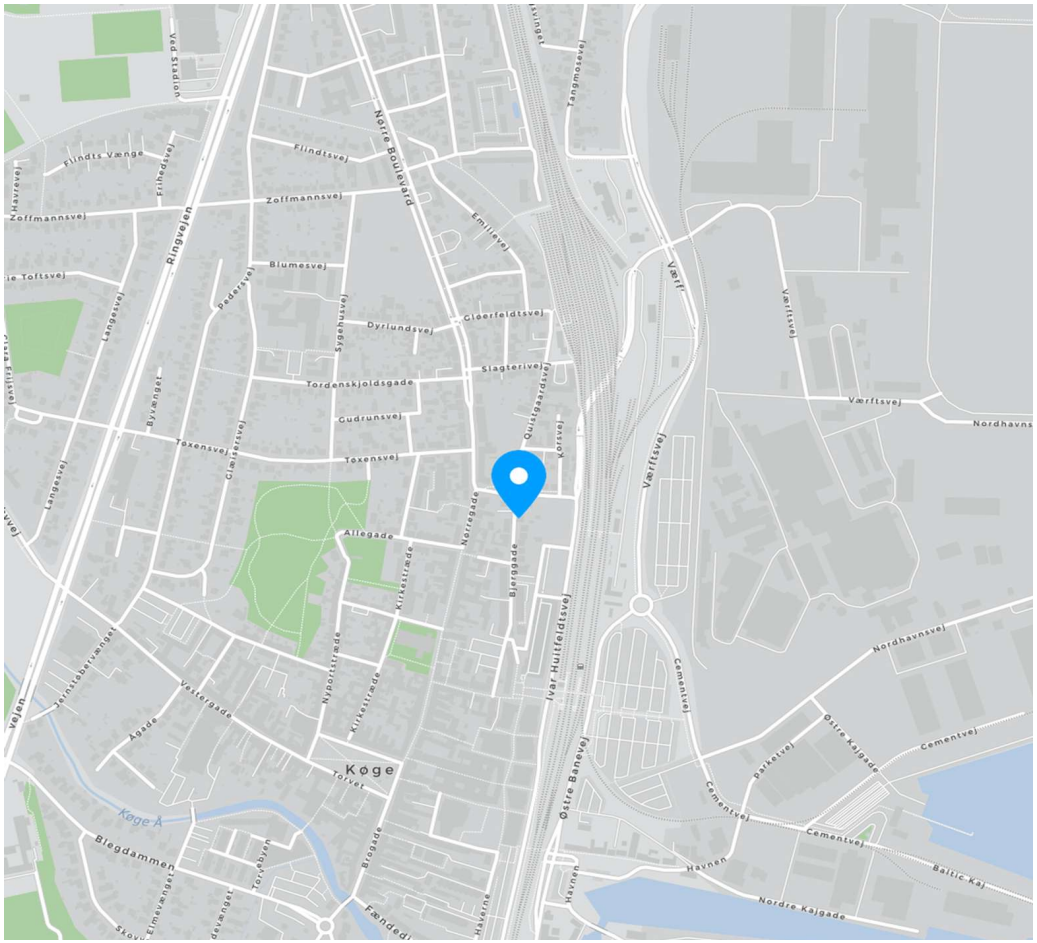
Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026



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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	183s Køge Bygrunde
BFE-nr.:	5299252
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1899/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	6.307.000
Grundværdi:	3.024.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.045.600
Grundlag for grundskyld:	2.419.200

Arealer**

Grundareal:	549 m²
Boligareal i alt:	208 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	37 m²
Erhvervsareal:	65 m²
Carport:	60 m²
Udhus:	26 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: 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet

Planer
18. Kommuneplan 3BE01 - Dommergården
18a. Lokalplan 3-11 - Rammelokalplan for Bykernen

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Afventer sælgers oplysningsskema

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: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers husforsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

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

Adresse: Bjerggade 22, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 15.750.000

Sagsnr.: 150-1650
Ejerudgift/md.: kr. 4.233

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	25.733
Grundskyld	kr.	12.822
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking, anslået	kr.	7.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.801

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	15.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	96.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.850
I alt	kr.	15.869.200

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: 790.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 88.101 md. / 1.057.216 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 70.800 md. / 849.604 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: Bjerggade 22, 4600 Køge Kontantpris: kr. 15.750.000	Sagsnr.: 150-1650 Ejerudgift/md.: kr. 4.233	Dato: 24.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.