



REAL

Billesborgvej 49A, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m2	1.597
Kontantpris	1.500.000		
Udbetaling	75.000		
Ejerudgift	864		

Sagsnr. **150-1104**

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: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge dit eget hus i naturskønne omgivelser, men samtidig være tæt på byens bekvemmeligheder? Så er denne ejendom den perfekte mulighed for dig. Beliggende kun 10 minutter fra det livlige Køge Torv, tilbyder denne gamle beplantede grund en unik chance for at skabe et hjem efter dine egne ønsker og behov.

Grunden strækker sig over imponerende 1597 kvadratmeter og er rig på historie med sin etablerede beplantning, der skaber en idyllisk atmosfære. Her kan du nyde privatlivets fred og ro i din egen grønne oase, mens du stadig har nem adgang til alle de faciliteter, som Køge har at tilbyde. Byen er kendt for sine charmerende brostensbelagte gader, hyggelige caféer og butikker samt kulturelle oplevelser året rundt.

For pendleren er beliggenheden ideel; kun et enkelt togstop adskiller dig fra Køges centrum. Dette gør det let at kombinere landlig idyl med byens puls. Dog kræver opførelsen af dit drømmehus her en landzonetilladelse, hvilket giver dig muligheden for at påvirke lokalområdets udvikling positivt.

Med denne ejendom får du ikke blot et stykke jord – du får muligheden for at skabe noget helt særligt. Uanset om du drømmer om et moderne arkitekttegnet hus eller en klassisk villa omgivet af naturens skønhed, så danner denne grund den perfekte ramme om dine boligdrømme. Grib chancen nu og realiser visionen om dit fremtidige hjem i dette eftertragtede område.

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.

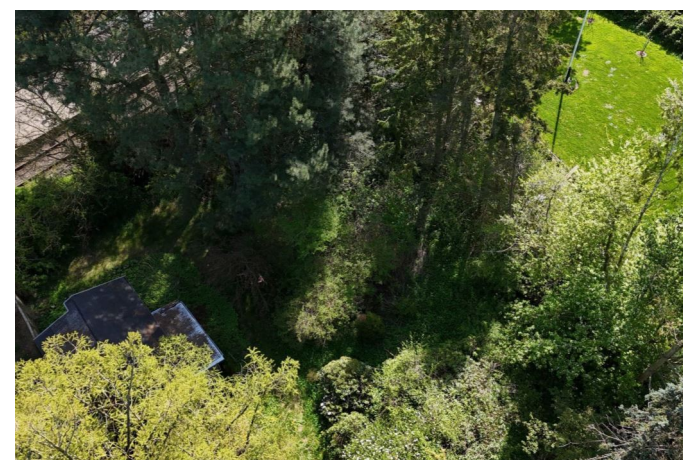
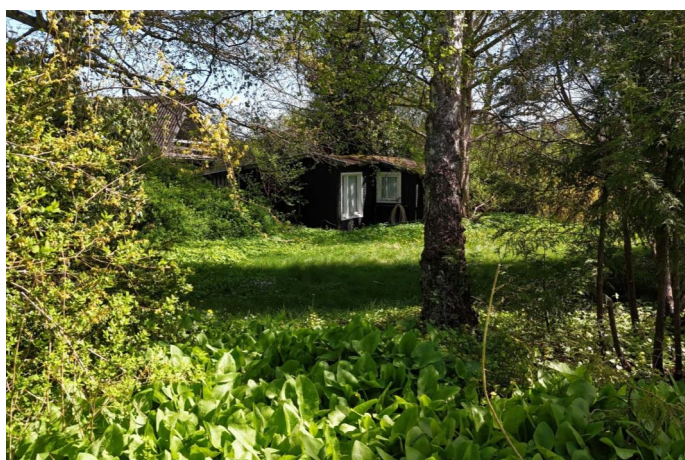
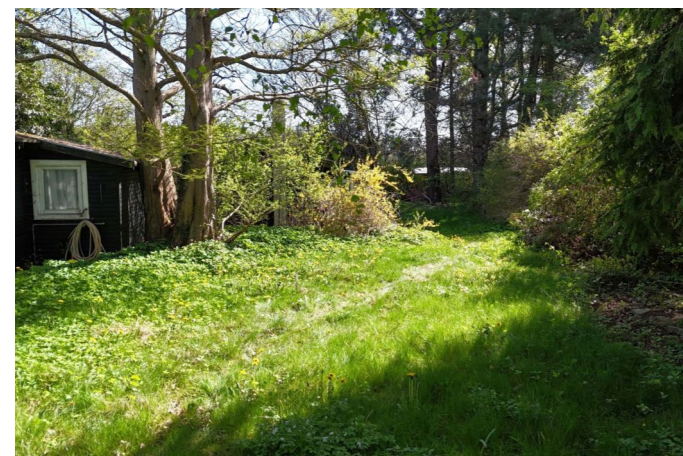
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

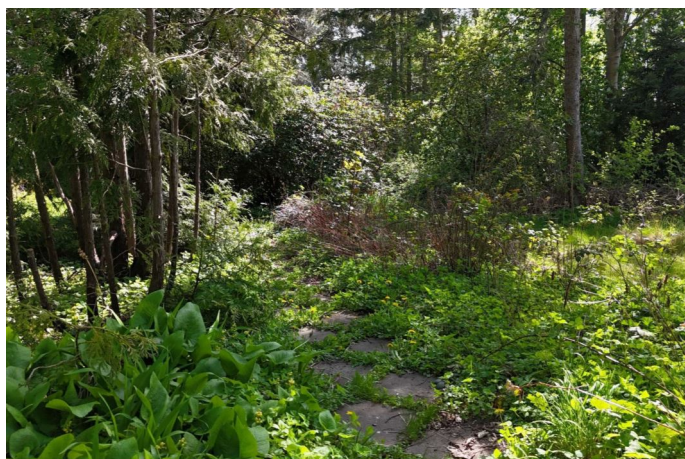
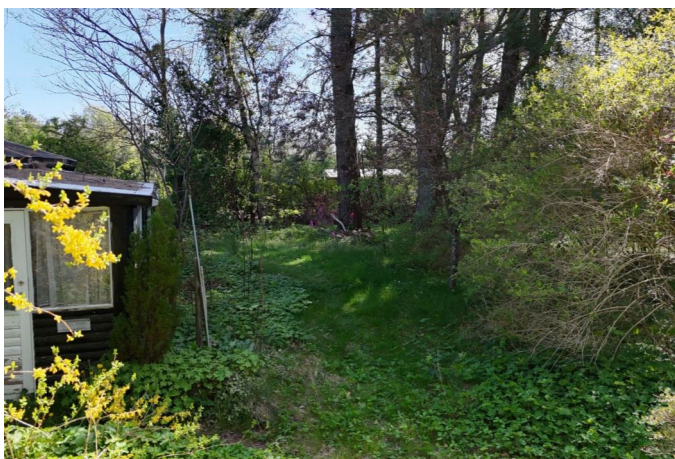
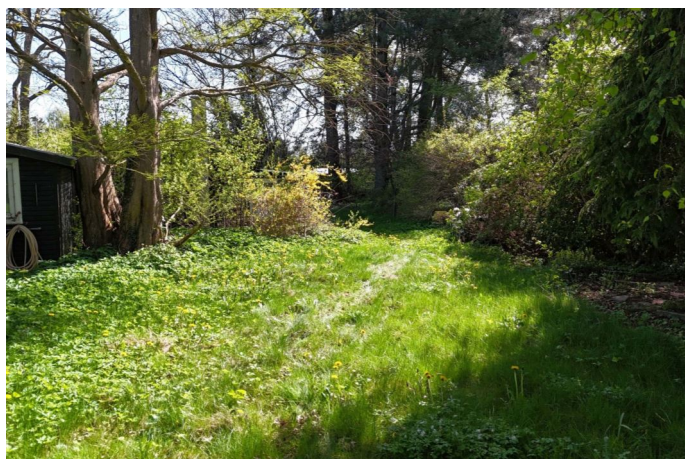
Dato: 19.09.2025



Adresse: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

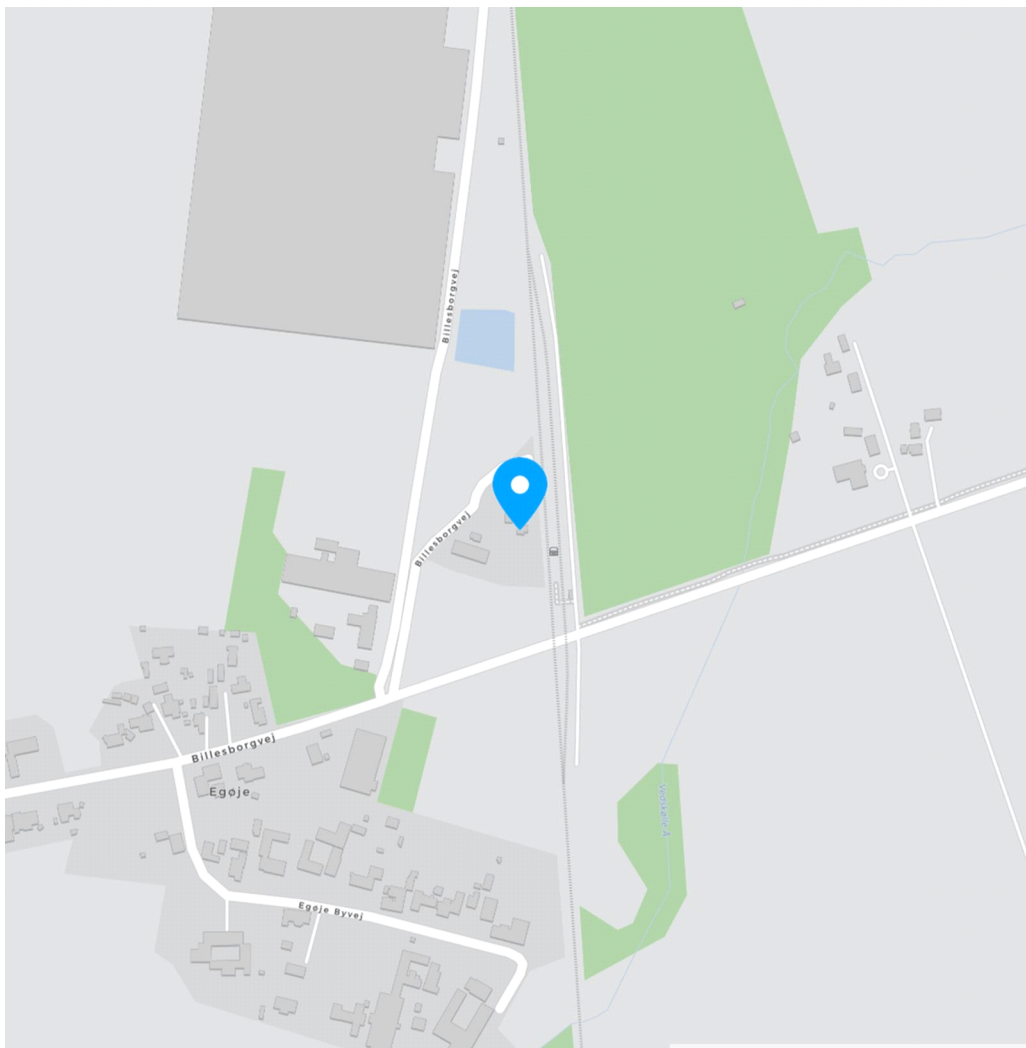
Dato: 19.09.2025



Adresse: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

Dato: 19.09.2025





Adresse: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

Dato: 19.09.2025

<u>Ejendomsdata:</u>	
Ejendommen	
Ejendomstype:	Fritidsgrund
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	5 f Egøje By, Herfølge m.fl.
BFE-nr.:	2594159
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat-fællesvej
Kloak:	Ejendommen er forberedt på kloakering - men påbud
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Grundværdi: 867.000 kr.	
Grundlag for grundskyld: 693.600 kr.	
Arealer	
Grundareal udgør: 1.597 m²	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbeskyttelseslinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Nr. 1 lyst d. 18.08.1934 - Dok om højspænding mv
Nr. 2 lyst d. 31.01.1935 - Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 05.04.1950 - Dok om højspænding mv

Planer
Der henvises til ejendomsdatarapporten
Nr. 1 lyst d. 18.08.1934 lbnr. 905854-19 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 19_C_268
Nr. 2 lyst d. 31.01.1935 lbnr. 905855-19 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 19_C_268
Nr. 3 lyst d. 05.04.1950 lbnr. 49-19 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato 29.12.1981 - Filnavn: 19_C_268
Nr. 1 lyst d. 18.08.1934 lbnr. 905856-19 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 19_C_268
Nr. 2 lyst d. 31.01.1935 lbnr. 905857-19 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 19_C_268
Nr. 3 lyst d. 05.04.1950 lbnr. 49-19 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato 29.12.1981 - Filnavn: 19_C_268



Adresse: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

Dato: 19.09.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der skal påregnes udgifter til tilslutning, gravearbejder mv.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.676	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.500.000
Renovation	kr.	5.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.510.850
Tømning af tank, anslået	kr.	1.500			

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1 år

10.370

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/nettoyldelse 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.900 md./ 106.799 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.027 md./ 84.327 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 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: 18.09.2025
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: Billesborgvej 49A, 4600 Køge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 150-1104
Ejerudgift/md.: kr. 864

Dato: 19.09.2025

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 oplyst.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.