

Billesborgvej 74, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**286**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**2.849**	Grund m^2	**1.213**
Byggeår/ombygget	**1946/2005**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **150-1458**

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



Indflytningsklar villa i charmerende Egøje med plads til hele familien

Velkommen til denne fantastiske villa, der er perfekt til den pladskrævende familie. Med et imponerende boligareal på 286 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en unik kombination af rummelighed og moderne bekvemmeligheder. Villaen blev oprindeligt bygget i 1946, og har siden fået en nydelige tilbygning i forenelig stil i 2005, og har gennemgået en omfattende renovering, hvilket gør boligen fuldstændig indflytningsklar. Her kan I nyde gulvvarme, en effektiv varmepumpe samt solceller, der sikrer lavere energiomkostninger.

Husets planløsning er gennemtænkt og giver mulighed for både fællesskab og privatliv. Det skønne køkken/alrum ligger i direkte forbindelse med stuen, hvilket skaber et åbent og indbydende miljø for hele familien at samles i. Fra stuen og køkkenet er der udgang til den overdækkede sydvendt terrasse, hvor I kan nyde solen fra morgen til aften, med udsigt til den store have.

Grunden er stor og som beskrevet, sydvendt, beliggende i fredelige omgivelser med naturen lige om hjørnet. Her får I muligheden for at trække jer tilbage fra hverdagens stress og jag uden at gå på kompromis med bekvemmeligheden ved bylivet. Ejendommen ligger nemlig charmerende placeret i rolige Egøje med nem adgang til skole og togforbindelser, der hurtigt bringer jer til Køge C eller endda helt til Roskilde (eller Rødvig den modsatte vej).

Desuden er stranden tæt på, så I kan tage spontane ture dertil på varme sommerdage. Indkøbsmulighederne ligger også lige rundt om hjørnet, hvilket gør hverdagen nemmere for den travle familie.

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

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



Entre



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

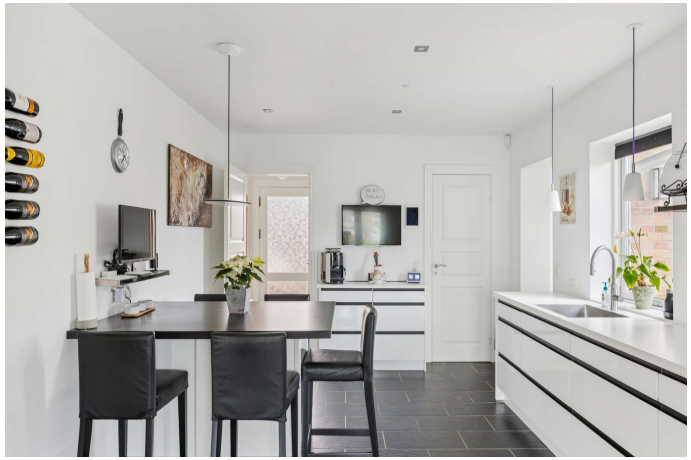
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

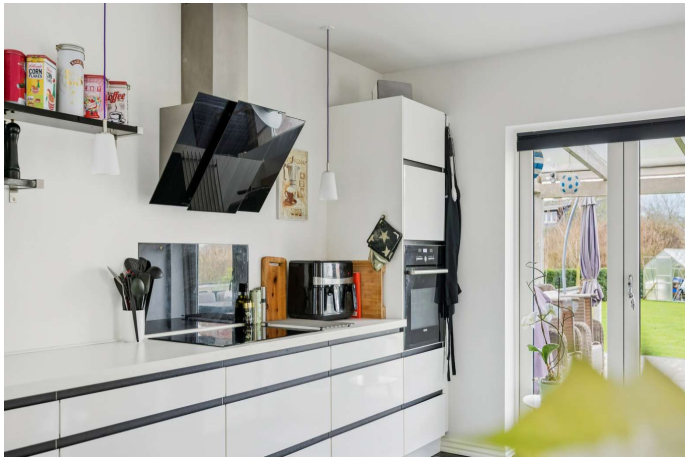
Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

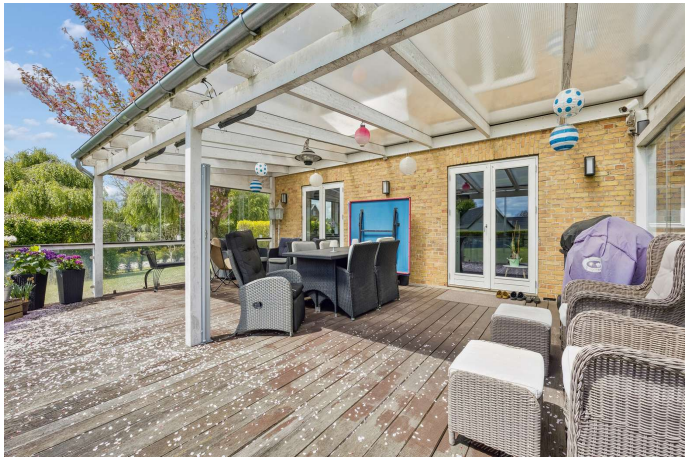
Dato: 13.11.2026



Køkken



Køkken



Ejendommen



Have



Ejendommen



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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



Værelse



Værelse



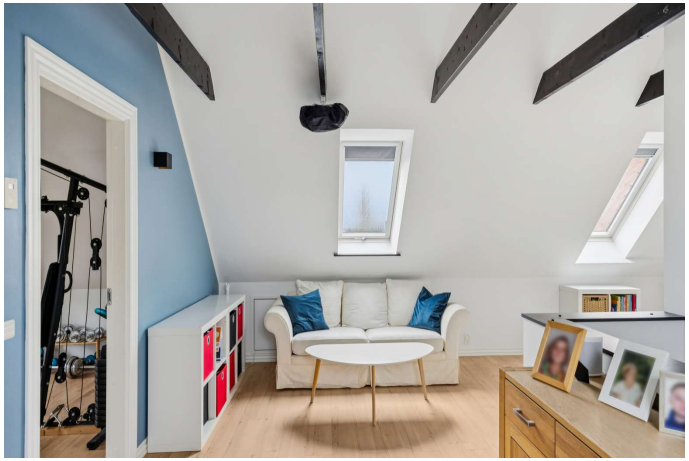
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



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

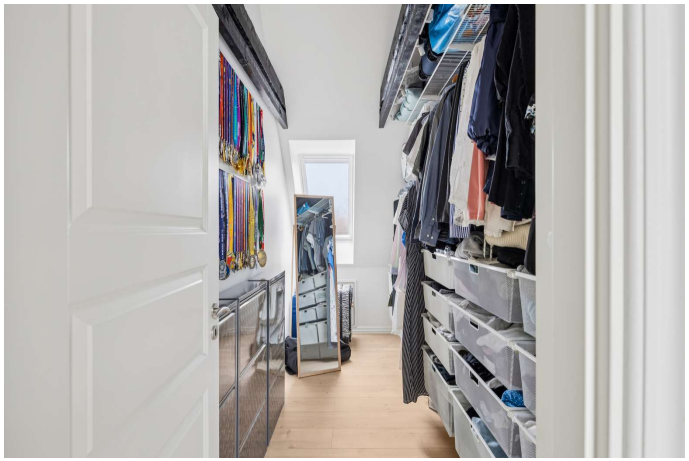
Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



Badeværelse



Andet



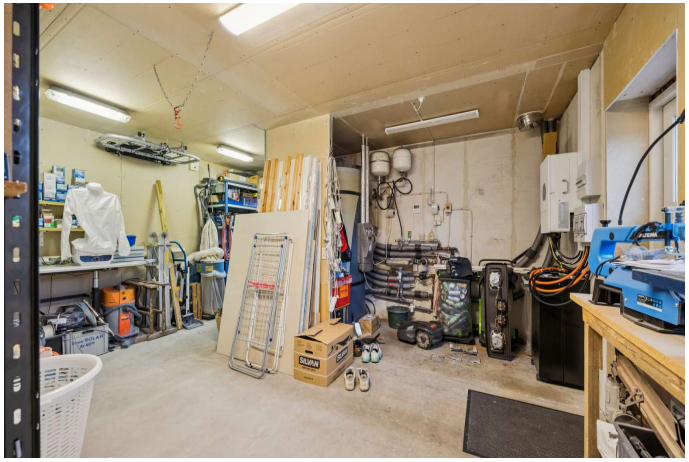
Bryggers



Bryggers



Gang



Disponibelt rum

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

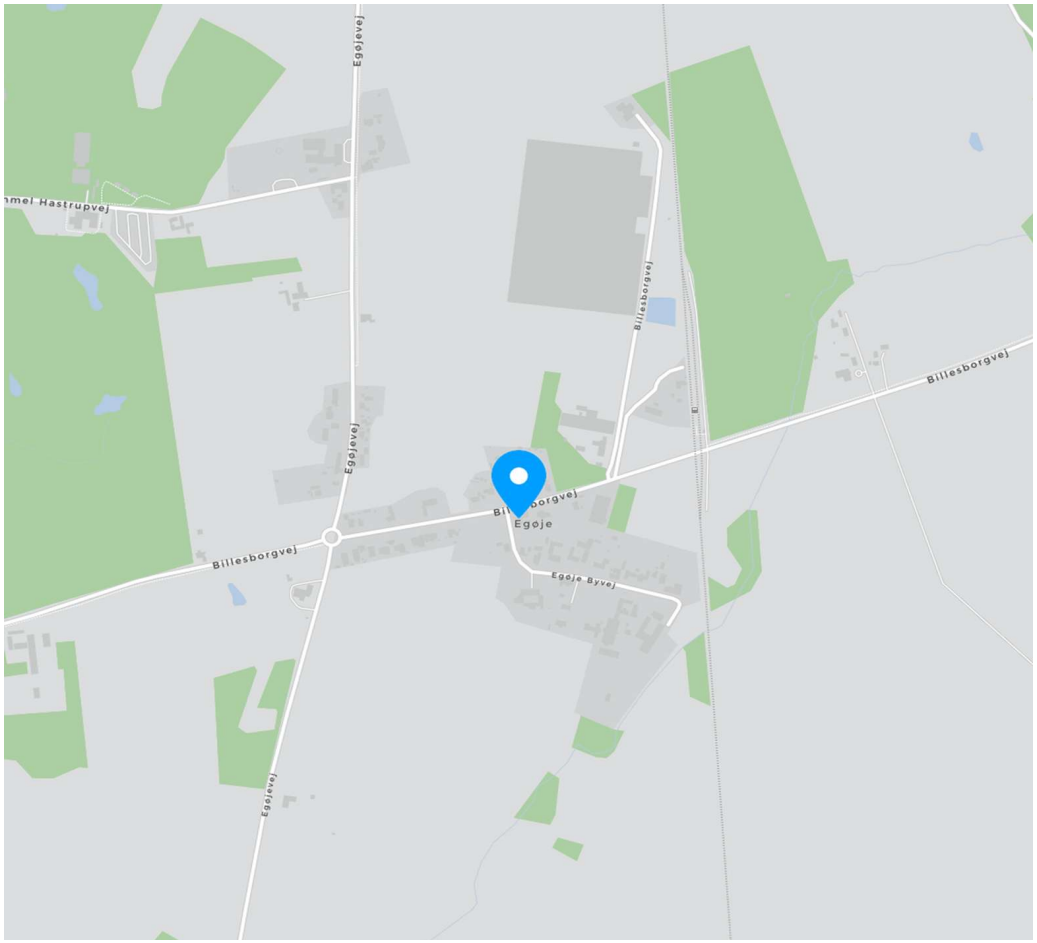
Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026



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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10d Egøje By, Herfølge
BFE-nr.:	2594176
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.233.000
Grundværdi:	1.875.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.786.400
Grundlag for grundskyld:	1.500.000

Arealer**

Grundareal:	1.213 m^2
Boligareal i alt:	286 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	30 m^2
Drivhus:	9 m^2

** 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: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A
- Nr. 2: 22.04.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A
- Nr. 3: 26.07.2002 - Lokalplan 5-19 vedr 1-a

Planer
18. Lokalplan nr. 5-19
18a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
21. Køge Kommuneplan 2025-2037
21a. Kommuneplan 13BE27 - Egøje

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

Ovn - Siemens Kogeplade - Schott CeranEmhætte Køle/fryseskab - Samsung Opvaskemaskine - Bosch

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 5.890 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: El varme - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen oplyst
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.111
Grundskyld	kr.	7.950
Renovation	kr.	4.997
Rottebekæmpelse	kr.	181
Husforsikring	kr.	11.952
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.191

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
I alt	kr.	6.049.633

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.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.594 md. / 403.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.995 md. / 323.941 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

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: Billesborgvej 74, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.995.000	Sagsnr.: 150-1458 Ejerudgift/md.: kr. 2.849	Dato: 13.11.2026

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: Nr. 4: hovedstol kr. 1.960.000 Nr. 5: hovedstol kr. 700.000 Nr. 6: hovedstol kr. 200.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Egøje Borgerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.