

Bellisvej 9, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**155**
Kontant	**5.895.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.480**	Grund m²	**728**
Byggeår/ombygget	**1961/2021**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2081**

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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 28.10.2026



Her får I en indflytningsklar og gennemrenoveret villa i Køge, hvor den oprindelige ejendom fra 1961 er forenet med en veldisponeret tilbygning fra 2021. Huset rummer 155 veludnyttede boligkvadratmeter og er moderniseret fra 2019 og frem med sans for både komfort, funktionalitet og et stilrent udtryk. Det nyere tag, solcellerne og gulvvarmen understreger den gode standard og giver en bolig, der er klar til at danne rammen om familielivet fra første dag. Solcellerne blev etableret i 2024.

Indenfor mødes I af en særdeles familievenlig planløsning med et stort, lyst køkken-alrum som naturligt samlingspunkt. Køkkenet ligger i åben forlængelse af opholdsrummet, så der er rigelig plads til både madlavning, lektier, gæster og hyggelige hverdagsstunder. De store lysindfald og den direkte adgang til terrassen og poolmiljøet får inde og ude til at smelte sammen og gør alrummet til et skønt rum året rundt.

I tilbygningen findes en attraktiv værelsesafdeling med tre gode værelser og et indbydende, stort badeværelse. Her er valgt flotte materialer, grå fliser, rummelig bruseniche og badekar, hvilket skaber en rolig og lækker ramme om familiens morgenrutiner. Forældrene har deres egen afdeling i den modsatte ende af huset med et stort soveværelse, god mulighed for skabe og et ekstra badeværelse praktisk placeret i gangen. Dertil kommer en anvendelig kælder med plads til teknik og opbevaring.

Udelivet er mindst lige så indbydende. Fra alrummet træder I direkte ud til terrasse og poolområde, hvor sommerdagene kan nydes, mens den store baghave giver gode muligheder for boldspil, leg og afslapning. Beliggenheden i Køge gør hverdagen enkel med nem adgang til Køge Torv, indkøb, skoler og stisystemer. Stationen og hurtigtoget er let tilgængelige, så København nemt nås. Her får I roen i et etableret kvarter tæt på byens mange tilbud.

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

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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

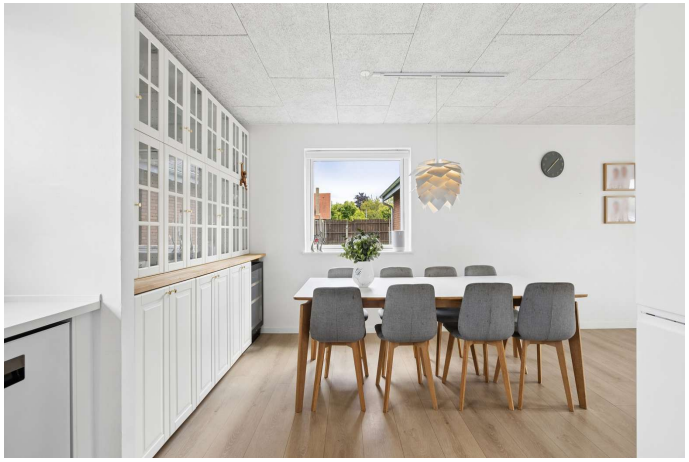
Dato: 28.10.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Stue



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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 28.10.2026



Badeværelse

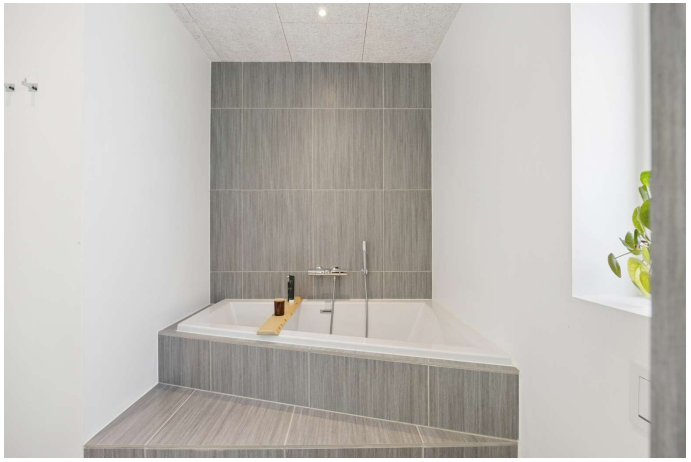




Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

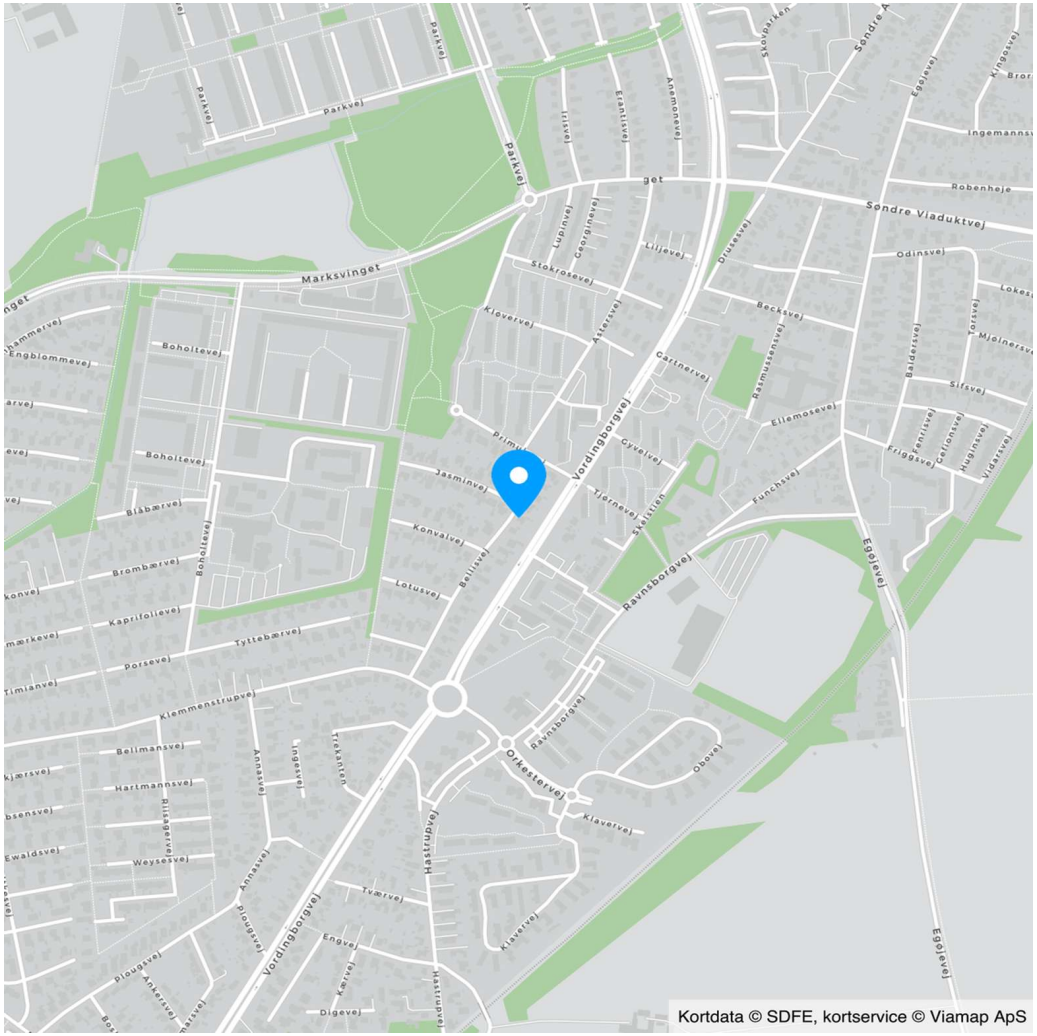
Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 28.10.2026



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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	7gf Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302082
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.413.000
Grundværdi:	2.403.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.530.400
Grundlag for grundskyld:	1.922.400

Arealer**

Grundareal:	728 m^2
Boligareal i alt:	155 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	38 m^2
Garage:	21 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: 05.08.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 15.03.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet

Planer
18. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Køleskab (IKEA), Opvaskemaskine (BEKO), Mikrobølgeovn (MATSUI)

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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 28.10.2026

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: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 1.687 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

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.

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: Bellisvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-2081
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.005
Grundskyld	kr.	10.189
Rottebekæmpelse	kr.	198
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	8.376
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.764

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.941.667

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.552 md. / 414.621 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.281 md. / 327.371 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Bellisvej 9, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.895.000	Sagsnr.: 150-2081 Ejerudgift/md.: kr. 3.480	Dato: 28.10.2026

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. 2.577.000 Nr. 5: hovedstol kr. 351.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.