



REAL

Egøje Byvej 9, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.759	Grund m2	1.743
Byggeår/ombygget	1877/1986	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1146**

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: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke ejendom, der kombinerer historisk charme med moderne komfort. Villaen byder på et boligareal på 147 kvadratmeter, hvor en del af huset stammer helt tilbage fra 1877, mens den største del blev opført i begyndelsen af 1970'erne. Dette giver en fascinerende blanding af gammeldags karakter og nyere arkitektoniske elementer.

Ejendommen ligger på en stor grund, som åbner op for mange spændende udvidelsesmuligheder. Her kan du lade din kreativitet få frit spil og skabe dit drømmehjem i naturskønne omgivelser. Haven er ideel til både afslapning og leg, og der er rig mulighed for at anlægge smukke blomsterbede eller en køkkenhave.

Indenfor finder du muligheden for at indrette fire rummelige værelser, hvilket gør villaen perfekt til både familier eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller hobbyrum. Det hyggelige køkken har en dejlig spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag. Den store lyse stue er hjemmets hjerte med direkte adgang til en solrig terrasse – det perfekte sted at nyde lange sommeraftener.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; villaen ligger i et naturskønt område med landsbyens charmerende atmosfære lige udenfor døren. Samtidig er du kun ca. 4 km fra det pulserende liv på Køge Torv samt blot 3,5 km fra Søndre Skole – ideelt for børnefamilier eller dem der pendler til byen.

Denne ejendom repræsenterer ikke bare et hus men et hjem fyldt med muligheder for at skabe varige minder.

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:

Adresse: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025



Terrasse



Have



Adresse: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025



Dato: 15.08.2025



Adresse: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 19 b Egøje By, Herfølge
BFE-nr.: 2594205
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1877/1986

Arealer*

Grundareal: 1.743 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.152.000 kr.
Grundværdi: 2.310.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.721.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.848.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.07.2002 - Lokalplan 5-19 vedr 1-a

Planer

Lokalplan nr. 5-19

Kommuneplaner - ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælger husforsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug: 2.450,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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 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.



Adresse: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.780	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.794	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	7.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.044		kr.	
Skorstensfejning	kr.	1.777	I alt		3.025.447
Rottebekæmpelse	kr.	169	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		33.110			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.224 md./ 194.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.025 md./ 156.295 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: 14.08.2025
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: Egøje Byvej 9, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.759

Dato: 15.08.2025

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 oplyste

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.320.475	1.320.475	1.038.772	DKK	1	70.315	24,75	4,00			Nej	

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.