

A photograph of a modern bedroom. In the foreground, a bed is covered with a colorful, patterned quilt. The room features a large window with a view of a house and trees, and a white door with glass panels. A potted plant sits on the light-colored wooden floor. The ceiling is white with a recessed light fixture. A dark blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

**REAL**

## Egøjevej 9, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>220</b>
Kontant	<b>14.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>5.491</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>751</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/1996</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1605**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede Digterkvarter i Køge. Denne smukke ejendom fra 1930 er totalt istandsat og fremstår indflytningsklar med eksklusive løsninger, der vil imponere selv den mest kræsne køber. Med et boligareal på hele 220 kvadratmeter byder denne villa på en rummelig og gennemtænkt indretning, hvor hver eneste detalje er nøje overvejet.

Når du træder indenfor, mødes du af et stort og lyst køkken-alrum, der danner hjertet af hjemmet. Det moderne køkken er udstyret med en imponerende køkkenø og mange skabe, som sikrer masser af opbevaringsplads. Det eksklusive design skaber en elegant atmosfære, og herfra har du direkte adgang til det sydlandske poolmiljø udenfor. Her kan du nyde solrige dage ved saltvandspoolen omgivet af store fliser, der giver haven et strejf af Middelhavets charme.

##

På første sal finder du en stor stue med fantastisk lysindfald samt to gode værelser og et badeværelse. Stueplanet rummer yderligere et ekstra badeværelse samt et stort værelse, perfekt som gæste- eller teenageafdeling. Derudover findes også et praktisk bryggers samt et separat gæstehus med eget værelse og bad – ideelt til overnattende gæster eller som hjemmekontor.

Ejendommen står i flot stand både inde og ude. Den velanlagte have kræver minimal vedligeholdelse takket være de store flisebelagte områder omkring poolen. Indkørslen er rummelig nok til at huse flere biler på de charmerende brosten, mens garagen tilbyder plads til både bilparkering og værkstedsaktiviteter.

Beliggenheden kan ikke blive bedre; placeret på en lukket vej i Køges bedste kvarter tæt på centrum men alligevel roligt omkranset af grønne områder. Her bor man tæt på alt hvad hjertet begærer – fra skoler og indkøbsmuligheder til offentlig transport – samtida med at man nvder aodt na-

### 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

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Køkken



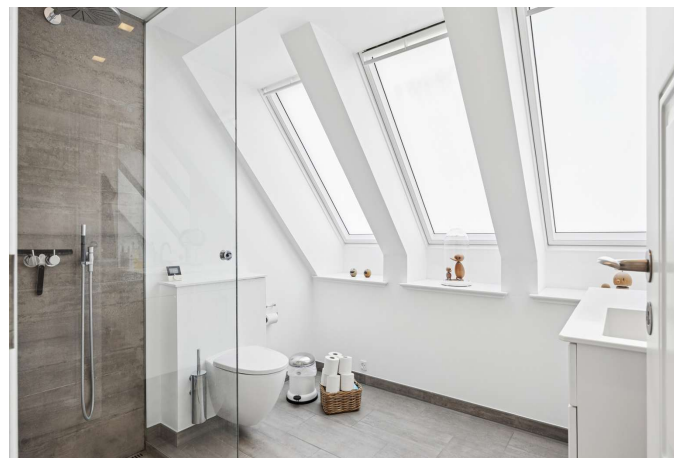
Værelse



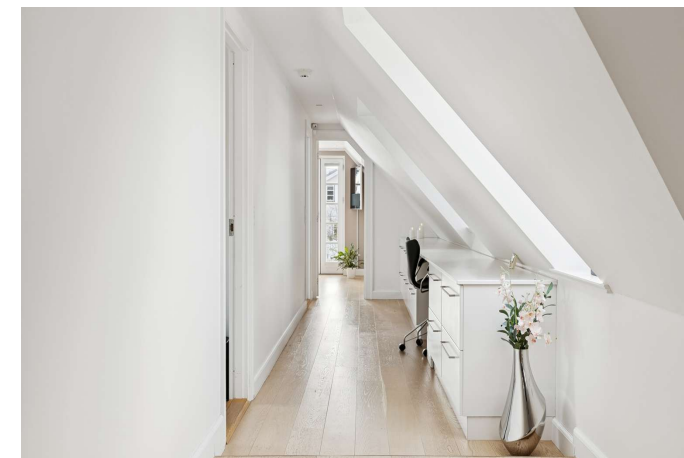
Værelse



Værelse



Badeværelse



Hall

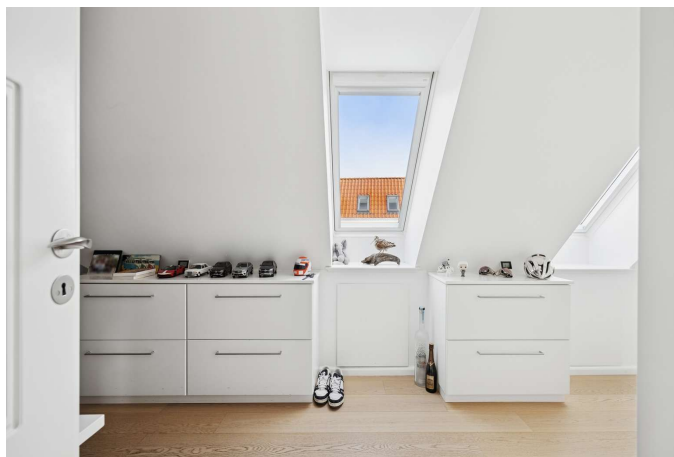
Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

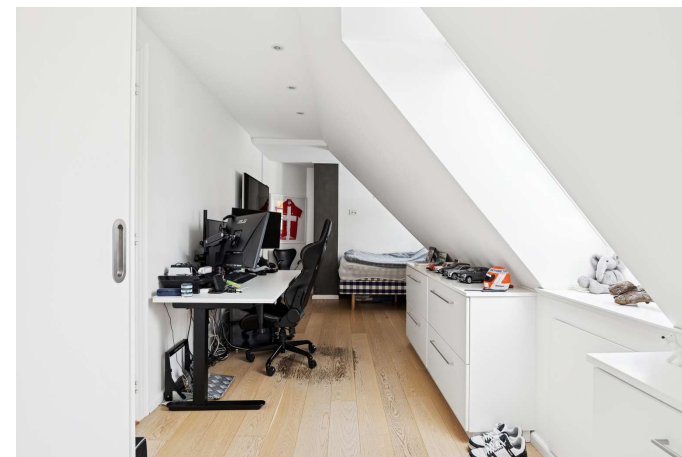
Dato: 08.04.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



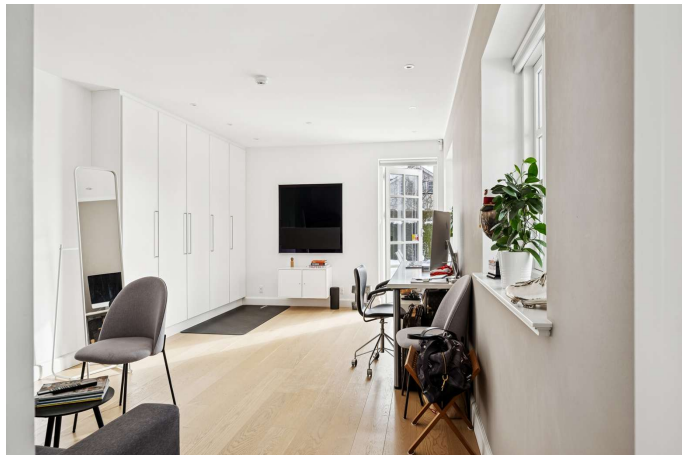
Trappe



Trappe



Værelse



Værelse



Værelse

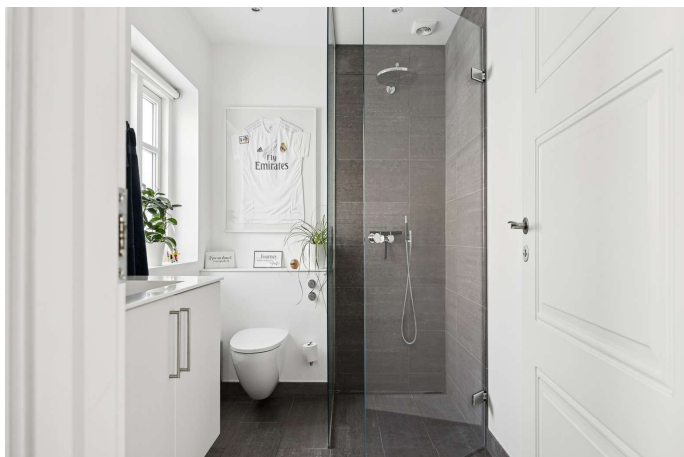


Gang

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Badeværelse



Udsigt



Køkken



Gang



Køkken



Spisestue

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

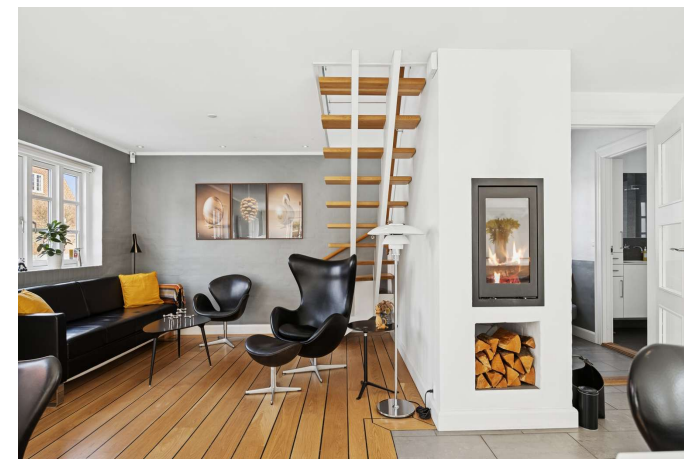
Dato: 08.04.2026



Køkken



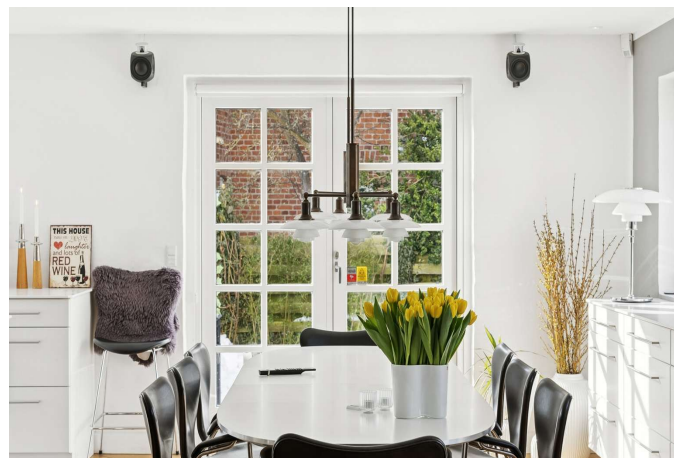
Køkken



Stue



Køkken



Spisestue



Køkken

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Stue



Bryggers



Terrasse



Udsigt



Værelse



Værelse

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Udsigt



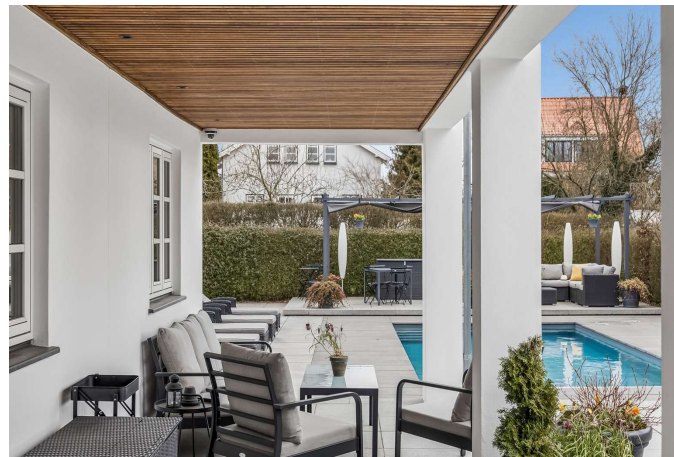
Værelse



Køkken



Ejendommen



Terrasse



Terrasse

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



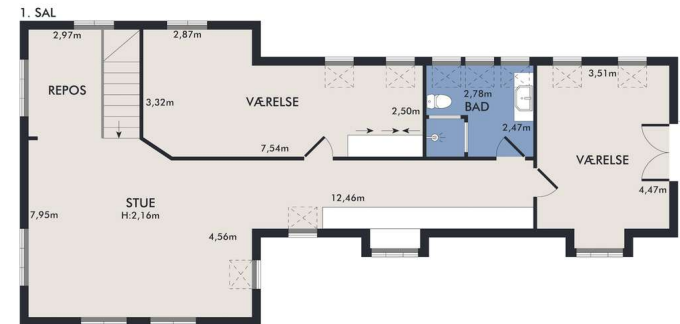
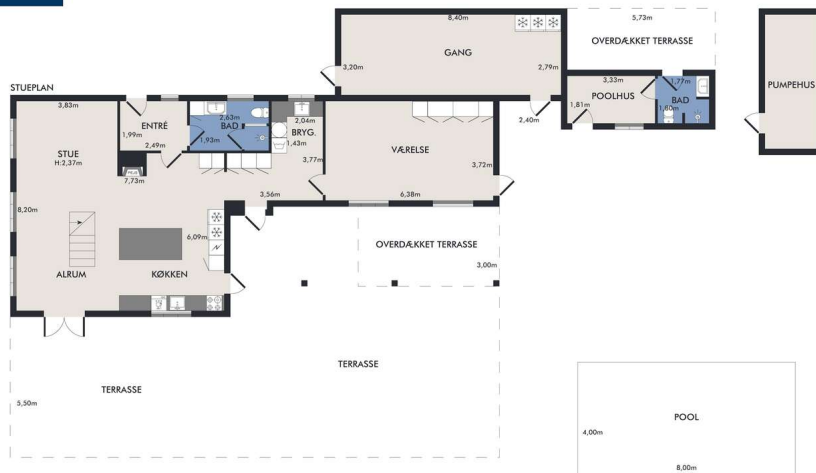
Ejendommen



Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

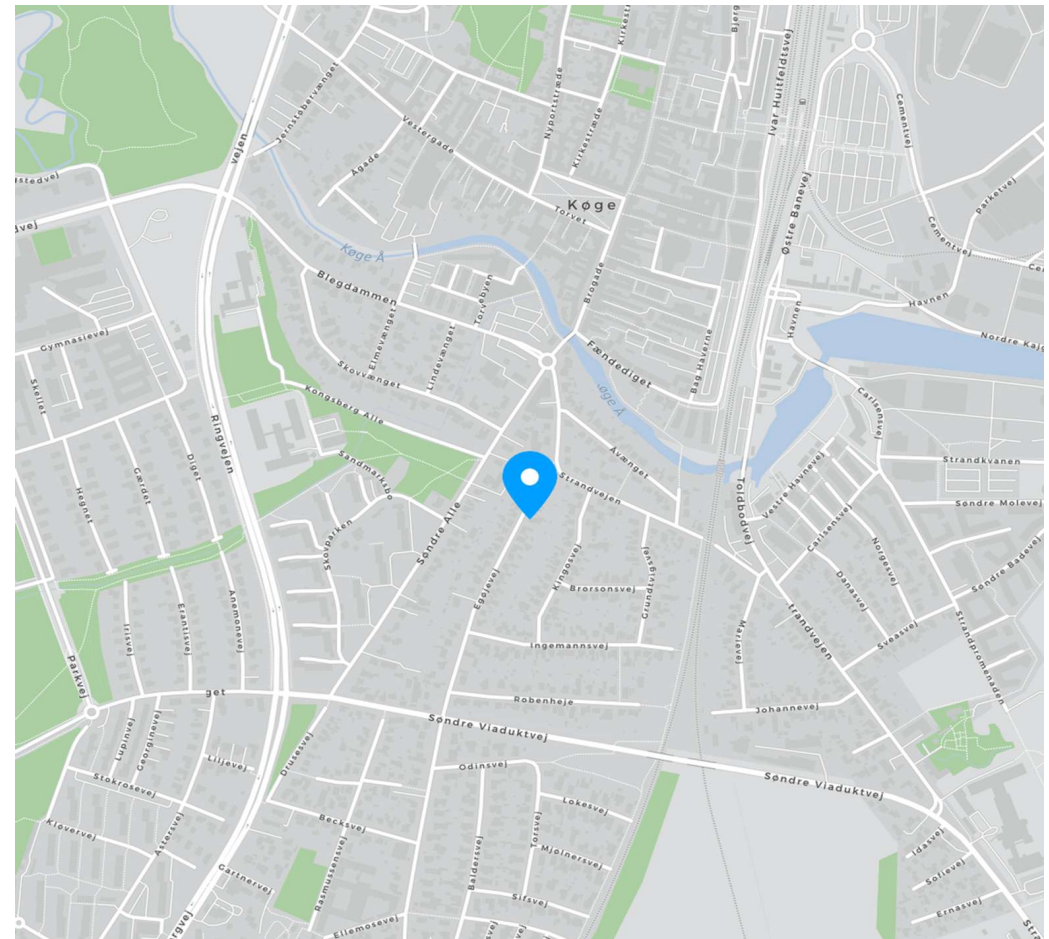
Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 2b Sdr. Køge, Køge Jorder  
BFE-nr.: 5301268  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1930/1996

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.030.000  
Grundværdi: 4.277.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.424.000  
Grundlag for grundskyld: 3.421.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 751 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 220 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.03.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Lokalplan 1033 - Bevarende lokalplan for Digterkvarteret  
18a. Kommuneplan 3B24 - Digterkvarteret

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 1.672 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug jf. opgørelse fra Evida er 2.432 m<sup>3</sup>

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.762	Kontantpris	kr.	14.995.000
Grundskyld	kr.	18.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	91.850
Rottebekæmpelse	kr.	191	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.470
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	15.104.320
Skorstensfejning	kr.	1.192			
Husforsikning	kr.	8.619			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.896			

#### 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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 81.787 md. / 981.445 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 65.712 md. / 788.545 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Egøjevej 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 150-1605  
Ejerudgift/md.: kr. 5.491

Dato: 08.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

ingen oplyste

### Andre forhold af væsentlig betydning

#### Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 drikkevandsinteresser.

#### Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 væksten 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.