

REAL



Billesborgvej 74, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	286
Kontantpris	6.195.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.876	Grund m2	1.213
Byggeår/ombygget	1946/2005	Energimærke	A2020

Sagsnr. **150-1458**

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 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

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

Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026



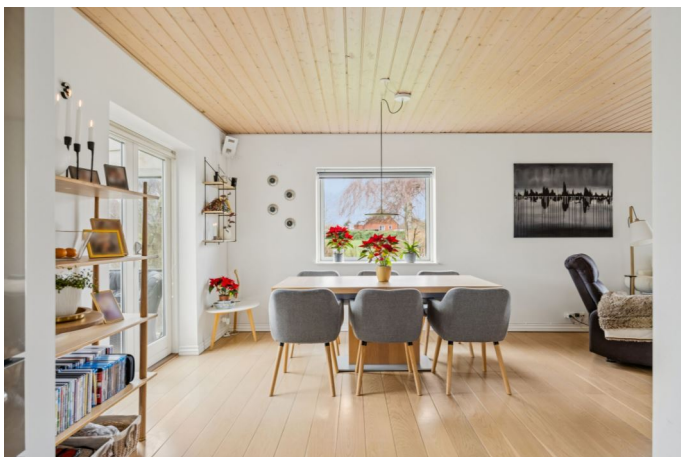
Entre



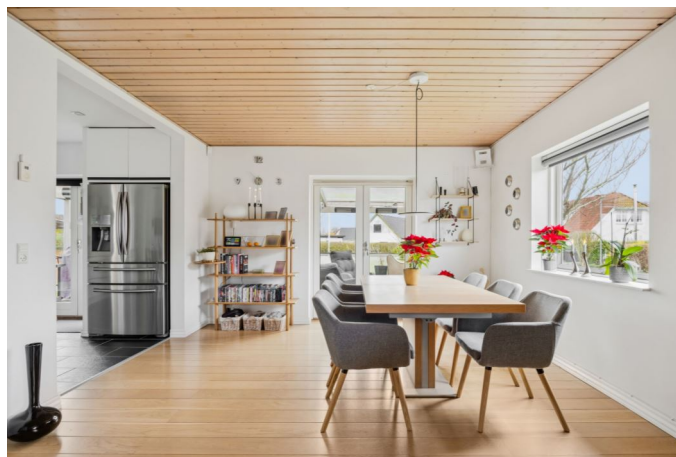
Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

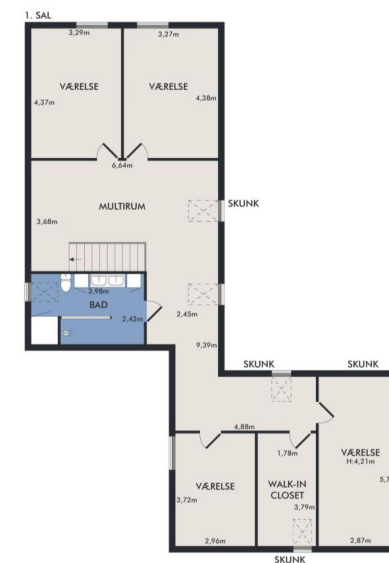


Værelse

Dato: 24.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

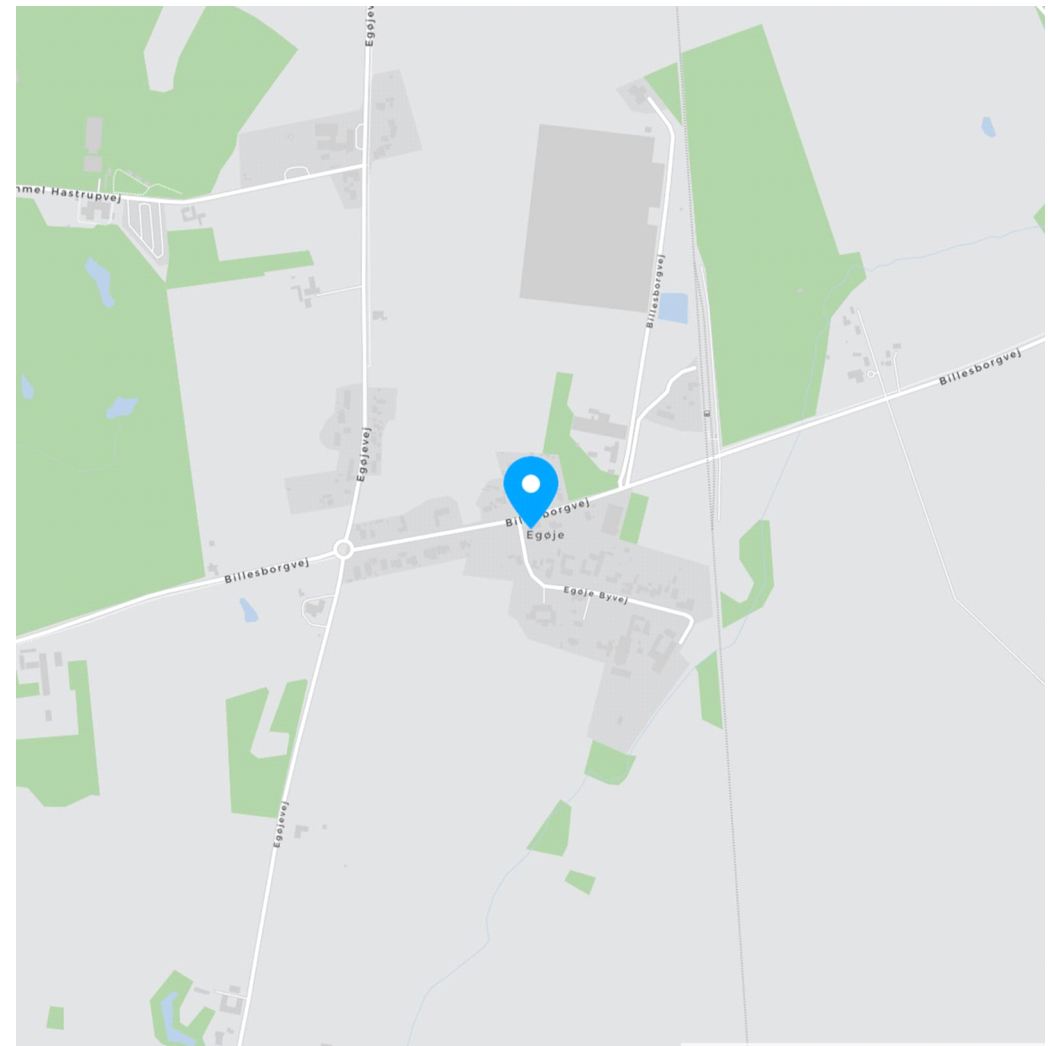
Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 d Egøje By, Herfølge
BFE-nr.:	2594176
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1946/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.213 m ²
Boligareal i alt:	286 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	113 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.10.1955 lbnr. 3226-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Filnavn: 19_F_483
Nr. 2 lyst d. 22.04.1965 lbnr. 2344-19 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1A Filnavn: 19_F_483
Nr. 3 lyst d. 26.07.2002 lbnr. 19855-19 Tillægstekst Lokalplan 5-19 vedr 1-a Filnavn: 19_B_576

Planer

Lokalplan nr. 5-19
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
Kogeplade - Schott Ceran
Emhætte
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 5.890,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Billesborgvej 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.111	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	7.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	11.952	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	4.997			
Grundejerforening, anslået	kr.	300	I alt	kr.	6.241.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	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 34.510

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.225 md./ 398.705 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.007 md./ 324.088 år v/24,90%
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: 24.01.2026
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: 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 74, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1458
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 24.01.2026

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

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Egøje Borgerforening

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.