

REAL



Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	113
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.959	Grund m2	637
Byggear	1987	Energimærke	F

Sagsnr. **150-0615**

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: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en harmonisk kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 113 kvadratmeter, bygget i 1987, er denne ejendom perfekt for dem, der søger et hjem i flot stand og klar til indflytning. Villaen er opført i ét plan og rummer tre værelser og en stor stue, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og gæster.

Der er et stort soveværelse med eget badeværelse, hvor du kan nyde privatlivets fred. Derudover findes der også et praktisk gæstetoilet, som gør det nemt at have besøg uden at gå på kompromis med bekvemmeligheden. Det hyggelige åbne køkken-alrum, inviterer til hyggelige stunder med familie og venner omkring spisebordet eller ved den varme brændeovn i den rummelige stue.

Fra stuen træder du ud på en solrig terrasse, hvor sommerens mange timer kan nydes i fulde drag. Haven er overskuelig og let at holde ved lige, mens udeskuret tilbyder gode opbevaringsmuligheder for haveredskaber eller cykler. Beliggende i et roligt område sikrer ejendommen fredfyldte omgivelser samtidig med at være tæt på dagligdagens nødvendigheder.

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: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026

Med kun 5 min. kørsel til motorvejen og kun 15 minutters kørsel til Køge Centrum har du nem adgang til byens mange faciliteter såsom butikker, caféer og kulturelle tilbud. Gode lokale indkøbsmuligheder ligger ligeledes inden for kort afstand fra boligen. Denne villa repræsenterer derfor ikke blot et hjem men også en livsstil præget af komfort og nærhed til både naturen og byen.

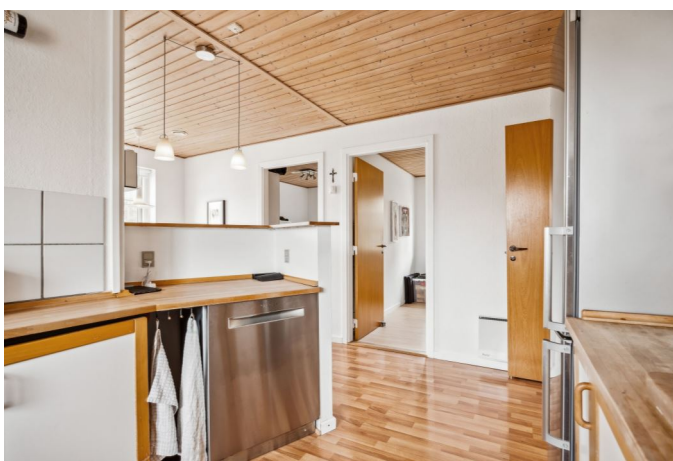
Alt i alt en bolig som skal opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

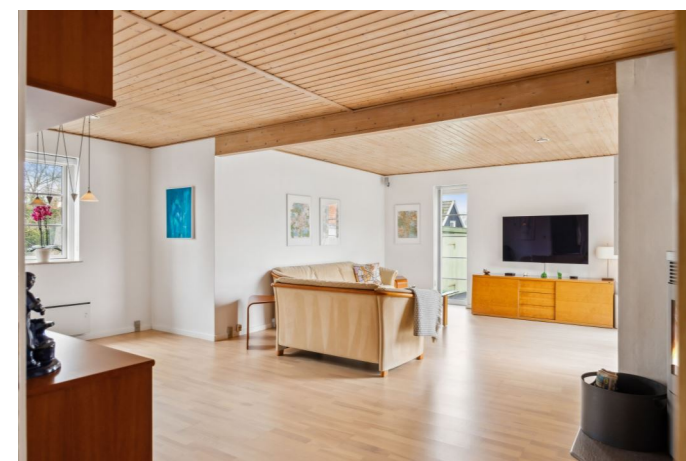
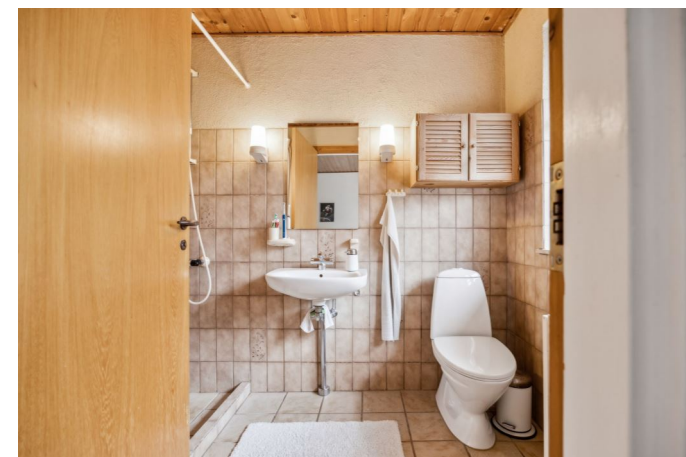
Dato: 31.01.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

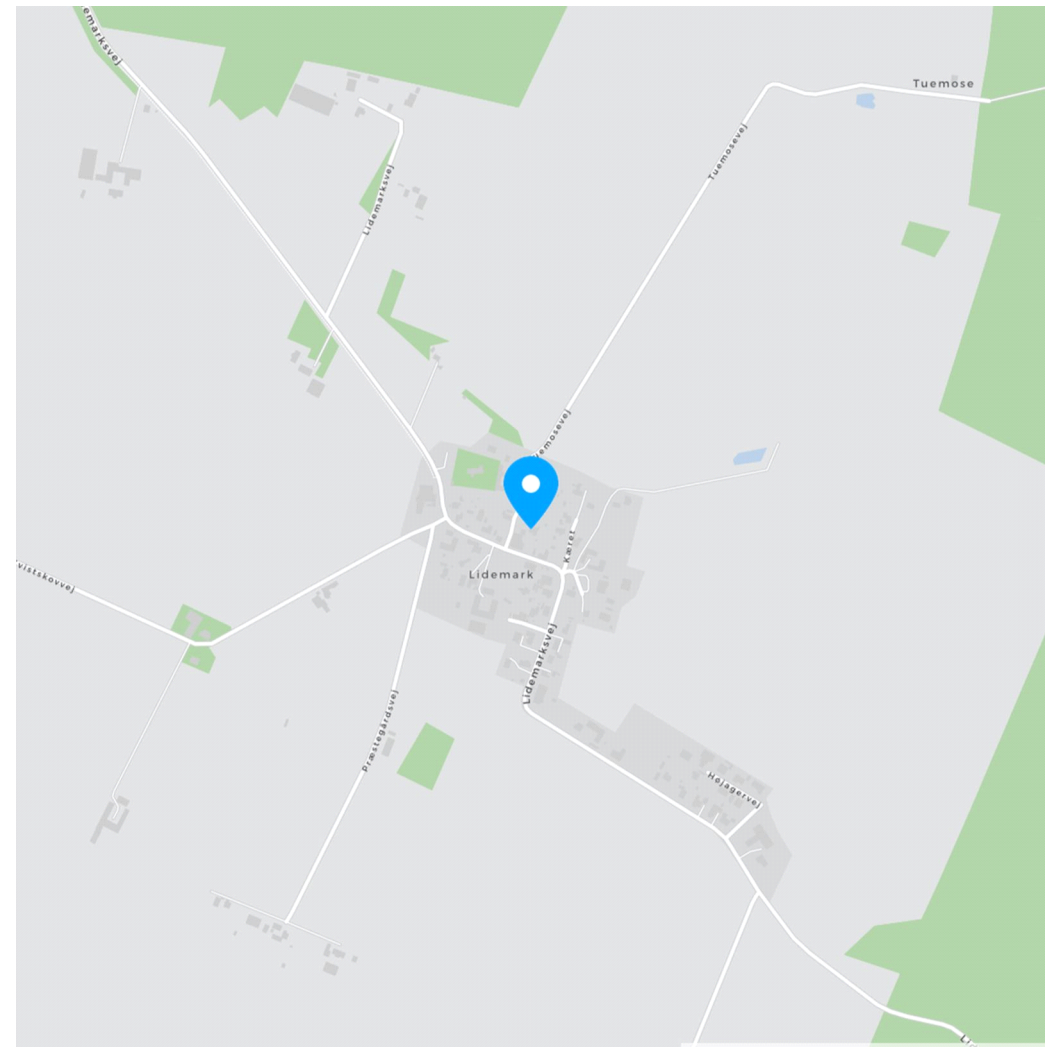
Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	30 a Lidemark By, Lidemark
BFE-nr.:	2597160
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1987

Arealer*

Grundareal:	637 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.158.000 kr.
Grundværdi:	1.278.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.726.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.022.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.02.1989 lbnr. 2983-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 65 Filnavn: 19_D_549

Planer

Lokalplan nr. 65

Kommuneplan - 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):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 14.595,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I ovenstående udgift er desuden medtaget kr. 500 til træpiller jf. energimærket.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.805	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	3.292	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	2.318.146
Skorstensfejning	kr.	804	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		23.503			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.337 md./ 148.044 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.027 md./ 120.323 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: 31.01.2026
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: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 31.01.2026

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.: Nej

Tilbehør:

Komfur - Gorenje
Emhætte - Thermor
Tørretumbler - Blomberg
Køle/fryseskab - Bosch
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Electrolux

OBS: Hvidevare i udhus medfølger ikke

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.