

Maglevej 3, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**159**
Kontant	**3.795.000**	Erhverv m^2	**370**
Ejerudgift	**4.452**	Grund m^2	**15.000**
Byggeår/ombygget	**1890/1979**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **150-1956**

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Morten Korch-idyl med bindingsværk, stråtag og naturskønne muligheder

Drømmer du om livet på landet i de smukkeste rammer, får du her en sjælden landejendom med masser af sjæl, charme og muligheder. Ejendommen er opført i 1890 og byder på 159 veludnyttede kvadratmeter, hvor bindingsværk, stråtag og synlige bjælker tilsammen skaber en helt særlig atmosfære. Her mærker man straks den klassiske Morten Korch-idyl, hvor ro, natur og nærvær går hånd i hånd med en bolig, der er indflytningsklar og samtidig giver plads til at sætte sit eget præg.

Indretningen er både hyggelig og funktionel med et lyst køkken/alrum som boligens naturlige samlingspunkt og en stemningsfuld pejsestue, der inviterer til afslapning på de kølige dage. Med hele tre badeværelser er der god komfort i hverdagen, og boligen fremstår mulighedsrig for den store familie, parret eller jer, der ønsker ekstra plads til gæster, hobbyer eller hjemmearbejde.

Udenfor venter en stor grund på hele 1,5 hektar, som giver dig et væld af anvendelsesmuligheder. Her er der plads til dyrehold, større haveprojekter eller blot til at nyde den naturskønne beliggenhed i fredelige omgivelser. Samtidig bor du landligt og privat, men stadig med naboer i nærheden, så du får den perfekte balance mellem ro og tryghed.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker landlig idyl uden at gå på kompromis med hverdagens praktiske behov. Der er nem adgang til motorvejen, og du bor samtidig tæt på Skovboskolen samt øvrige nødvendigheder som indkøb. Her får du en charmerende og funktionel ejendom med masser af potentiale, hvor drømmen om det gode liv på landet kan blive til virkelighed.

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

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Fold



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Pejsestue



Pejsestue

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Stue



Pejsestue



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Ejendommen

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Udsigt



Ejendommen



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Badeværelse



Værelse



Entré



Entré



Badeværelse



Bryggers

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



Fyrrum



Ejendommen



Gårdmiljø

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

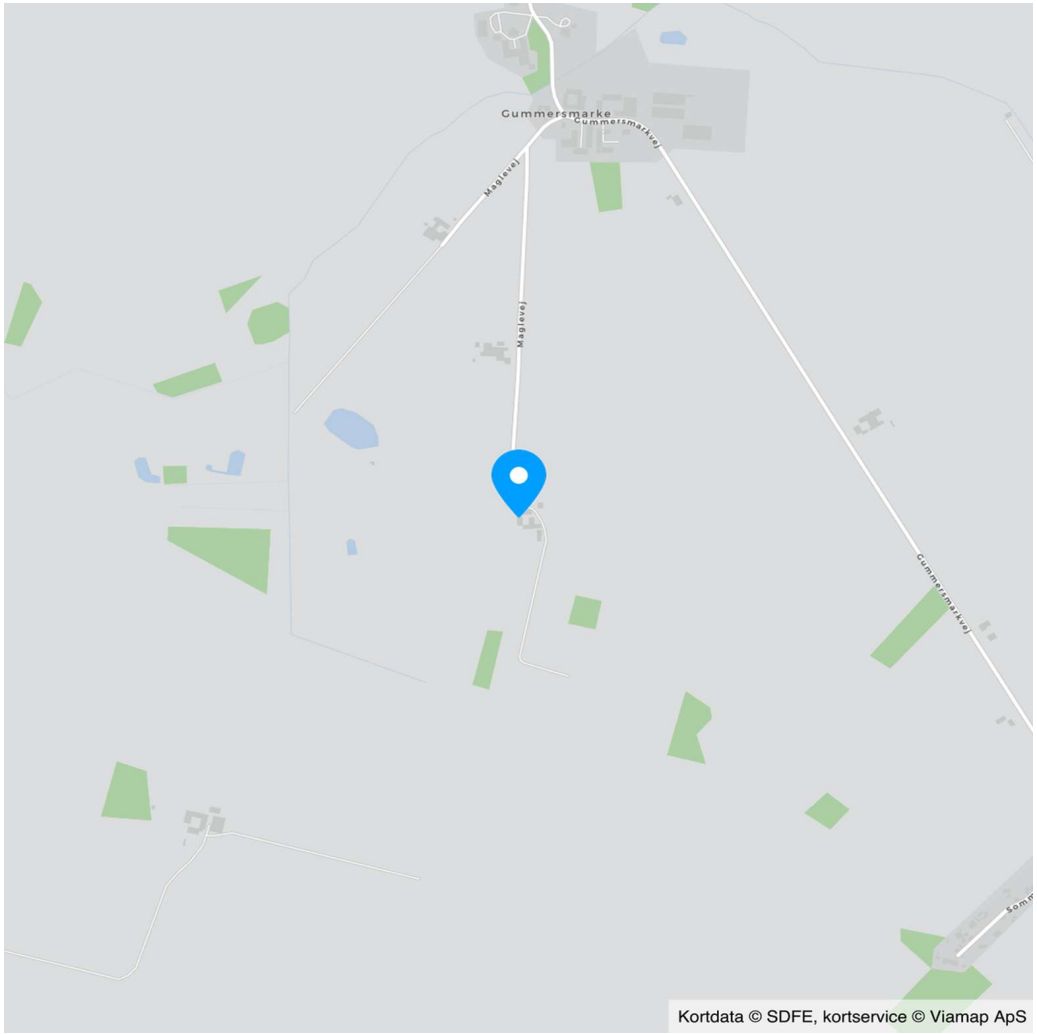
Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026



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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	3b Gummersmarke By, Bjæverskov
BFE-nr.:	10173704
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1890/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.285.000
Grundværdi:	1.963.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.828.000
Grundlag for grundskyld:	1.570.400

Arealer**

Grundareal:	15.000 m²
Boligareal i alt:	159 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	370 m²

** 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.

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

Komfur (SMEG), Emhætte (Gorenje), Mikrobølgeovn (Severin), Køleskab (Electrolux), Fryser (Frigor), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.07.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 4-i Gummersmarke
- Nr. 2: 04.09.1963 - Dok om vandværk, pumpehuse mv, Vedr 8D
- Nr. 3: 18.05.1968 - Landvæsensnævnsforretning, Vedr 4A vedr. 4-i Gummersmarke
- Nr. 4: 31.01.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 5A
- Nr. 5: 29.02.2000 - Lokalplan nr. 103
- Nr. 6: 11.07.2000 - Dekl. om brugsret for areal til vindmølle for Vindkraft Sjælland (4) I/S
- Nr. 7: 31.08.2001 - Dekl. ang. forsyningsledninger (SEAS) u. præjudice for pantegæld.

Planer
18. Kommuneplan

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 5 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-/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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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.

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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1956
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.323
Grundskyld	kr.	8.323
Rottebekæmpelse	kr.	341
Renovation	kr.	4.997
Skorstensfejning	kr.	1.340
Husforsiking	kr.	29.095
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.419

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
I alt	kr.	3.819.650

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.274 md. / 267.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.587 md. / 211.040 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: Maglevej 3, 4632 Bjæverskov Kontantpris: kr. 3.795.000	Sagsnr.: 150-1956 Ejerudgift/md.: kr. 4.452	Dato: 27.10.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.918.000 Nr. 9: hovedstol kr. 519.000 Nr. 10: hovedstol kr. 1.160.000 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.