

REAL



Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.549	Grund m ²	892
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1929**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Indflytningsklar familievilla fra 2020 på lukket vej i Bjæverskov

Velkommen til en moderne og indflytningsklar villa fra 2020, hvor rammerne er skabt til det aktive familieliv. Med hele 151 veldisponerede boligkvadratmeter får I et hjem, der forener stilrent nybyggeri, gennemtænkte løsninger og en behagelig atmosfære. Her er plads til både samvær, privatliv og hverdagens praktiske gøremål, og boligen fremstår klar til, at nye ejere kan flytte direkte ind og begynde næste kapitel.

Husets naturlige samlingspunkt er det indbydende køkken-alrum, hvor der er fine rammer om morgenmad, lektielæsning og hyggelige middage med familie og venner. Herfra er der en skøn forbindelse til den store stue, med plads til dejligt sofamiljø, hvor I kan hygge jer med en film el. lign. De lyse opholdsrum skaber en åben og imødekomende base, hvor hverdagen kan leves i fællesskab, samtidig med at der er rum til at trække sig tilbage.

Planløsningen er særligt familievenlig med en separat forældreafdeling, der giver ro omkring soveværelset og de voksne. Dertil kommer tre gode værelser, som kan indrettes fleksibelt til børn, hjemmekontor, gæster eller hobbyer. Boligen rummer desuden to flotte badeværelser, så morgenrutinerne kan glide lettere, samt et praktisk bryggers med god plads til vaske-tøj, overtøj og hverdagens funktioner.

Udenfor venter en fantastisk, nem have, der indbyder til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel uden at kræve store vedligeholdelsesprojekter. Beliggenheden for enden af en lukket villavej er rolig og tryk, mens I stadig er tæt på Bjæverskovs skole, indkøbsmuligheder og offentlige transport. Her får I kort sagt en moderne villa med plads til familien, en overskuelig have og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

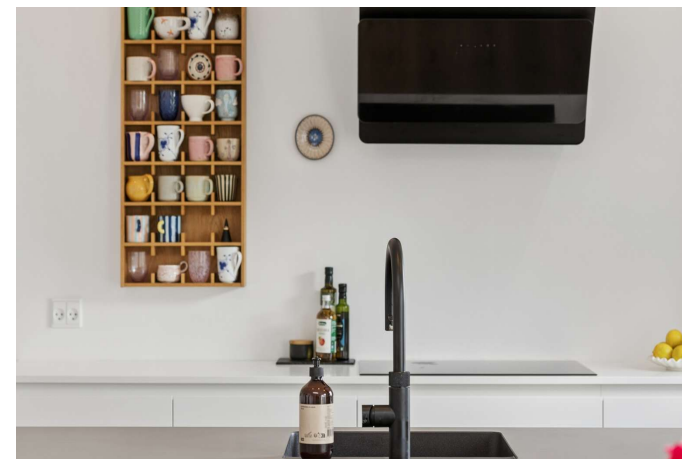
Dato: 14.08.2026



Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

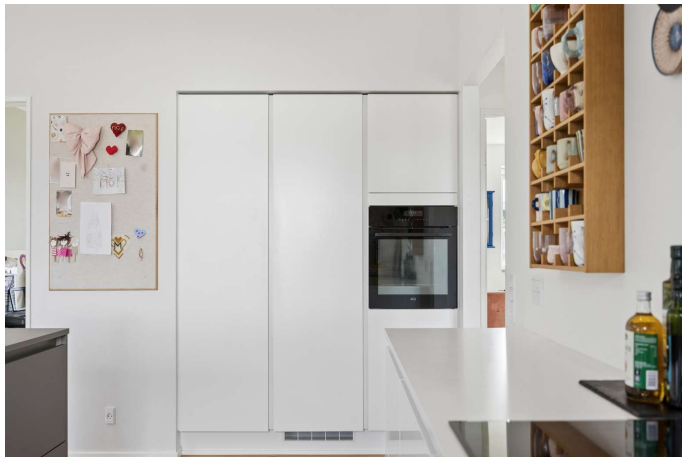


Køkken

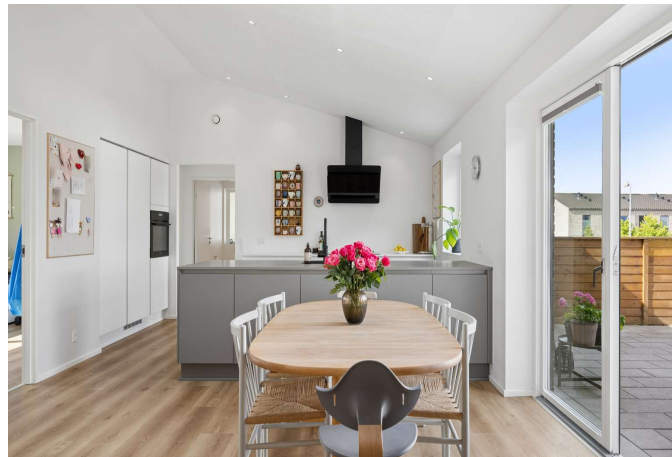
Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Køkken



Spisestue



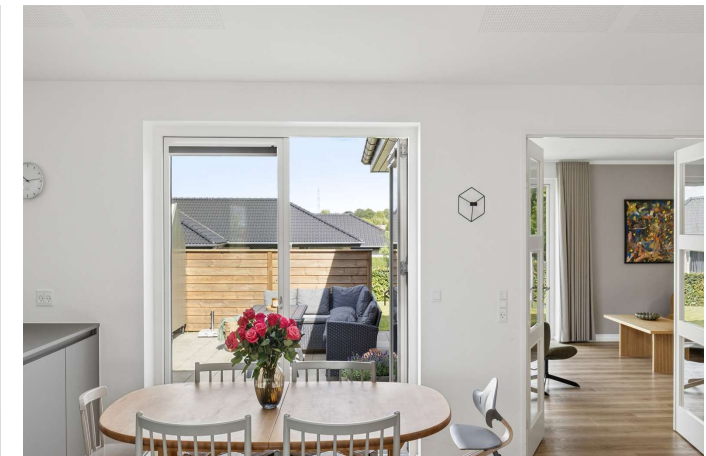
Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Værelse



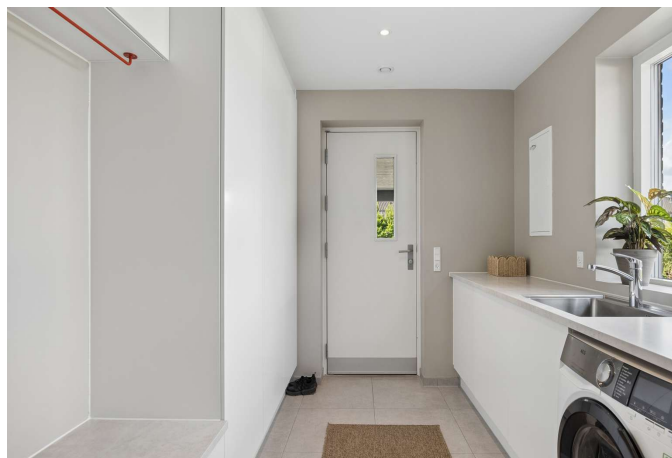
Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Terrasse



Ejendommen



Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 4bb Bjæverskov By, Bjæverskov
BFE-nr.: 10225394
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.746.000
Grundværdi: 3.734.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.996.800
Grundlag for grundskyld: 2.987.200

Arealer**

Grundareal: 892 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 13 m²
Indbygget carport: 40 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.06.1964 - Dok om vandværk, pumpehuse mv, Resp lån i off mid-ler
- Nr. 2: 18.09.2006 - Lokalplan nr. 135 Vedr. 4a, 4z, 4cb, 4ca, 4cc,
- Nr. 3: 03.04.2007 - Lokalplan nr. 135. Vedr. 4 a, 4 z, 4 cb, 4ca 4cc
- Nr. 4: 03.07.2008 - Dekl ang. forsyningsledninger, vedlige- holdelse, par-kering, dyrehold, byggepligt videresalg og tilbageskødning

Planer

18. Lokalplan 1070 - Kildebjergs Agre og Tofter, et boligområde i Bjæver-skov
18a. Kommuneplan 7B05 - Lidemarksvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.524 Forbrug: 577 m³

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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-/årsopgørelsen. 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.

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.284	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	15.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelse	kr.	216	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	5.740.467
Husforsikning	kr.	6.258			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 42.587			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.024 md. / 372.285 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.924 md. / 299.089 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kildebjergs Tofter 7, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1929
Ejerudgift/md.: kr. 3.549

Dato: 14.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 3.250.000

Nr. 6: hovedstol kr. 216.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.