

REAL



Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	113
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.157	Grund m2	722
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1347**

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: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1976, der byder på et boligareal på 113 kvadratmeter med mulighed for at udvide efter behov. Denne indflytningsklare bolig er perfekt til familien, der ønsker et hjem med både charme og funktionalitet. Huset er renoveret med høje paneler, sprossede vinduer og lyse rum, hvilket skaber en indbydende atmosfære gennem hele boligen.

Stueetagen fungerer som husets hjerte, hvor familie og venner kan samles i det rummelige køkken/alrum samt den hyggelige stue. Her er plads til både hverdagens aktiviteter og festlige sammenkomster. Boligens planløsning er gennemtænkt med gode værelser, der giver rig mulighed for at skabe personlige oaser for alle familiemedlemmer.

Udenfor venter en dejlig have opdelt i forskellige miljøer, hvor man kan nyde solen eller finde skyggefulde pletter alt efter humør. Haven er ugeneret og tilbyder privatliv til afslapning eller leg for børnene. Derudover findes en garage samt et praktisk skur med masser af opbevaringsplads til cykler, haveredskaber eller andet grej.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; her bor du tæt på skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport, hvilket gør hverdagen nemmere for hele familien. Med denne villa får I ikke blot et hjem men også en base i et trygt kvarter fyldt med muligheder.

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: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025



Stue



Stue



Stue



Alrum



Stue



Adresse: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025



Køkken



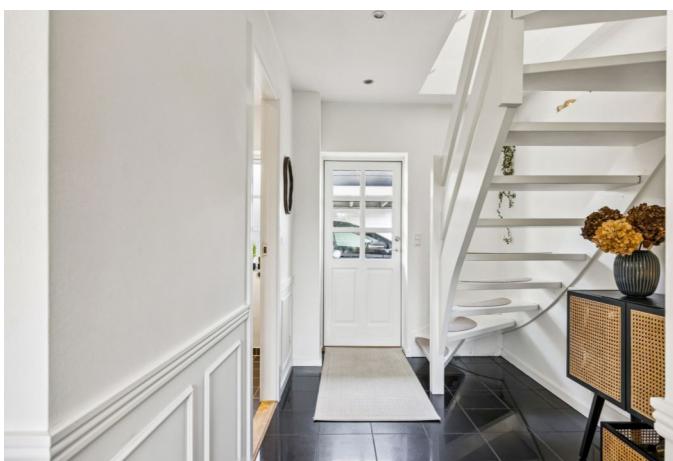
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



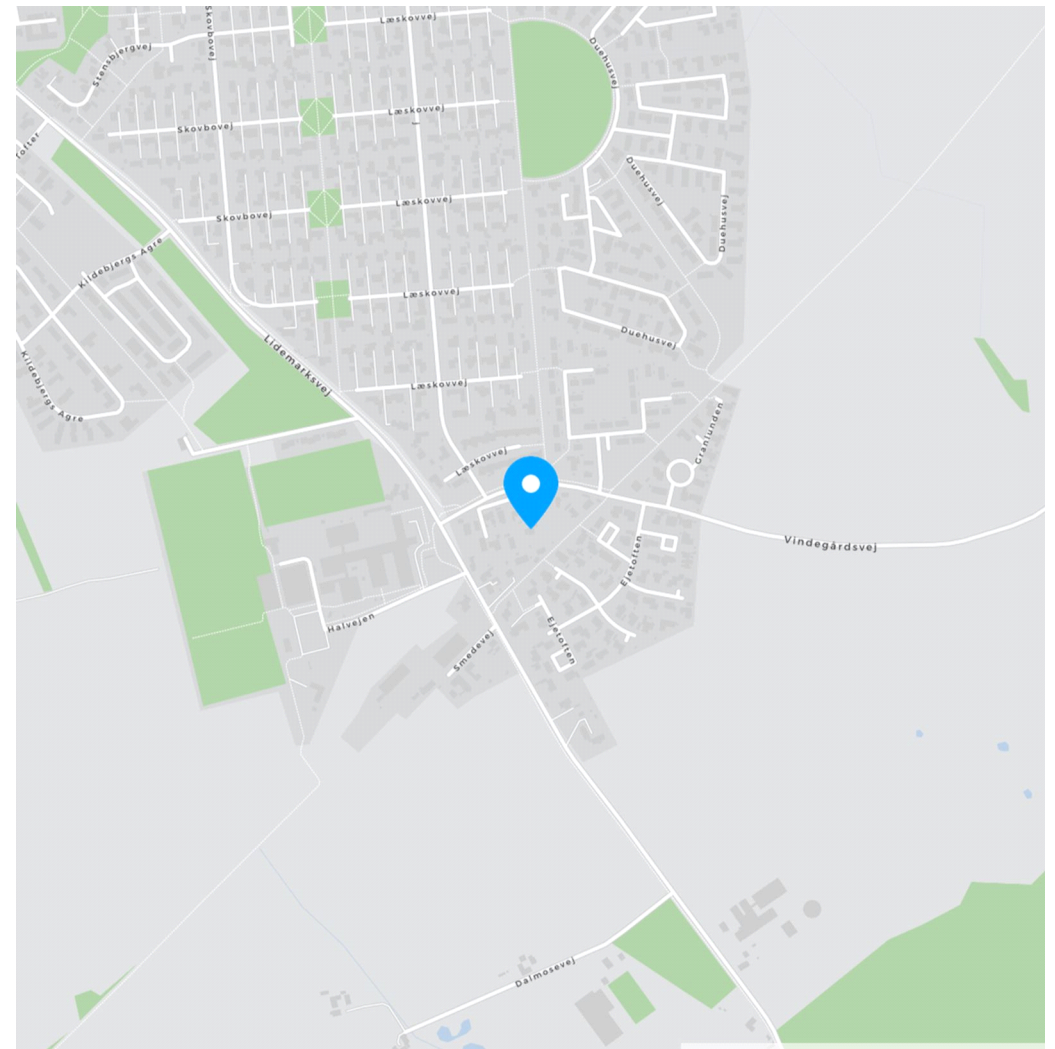
Trappe

Adresse: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	4 v Bjæverskov By, Bjæverskov
BFE-nr.:	2589981
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.902.000 kr.
Grundværdi:	1.146.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.521.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	916.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	722 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	37 m ²
Carport:	24 m ²
Udhus:	8 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. 03.02.1965 - Dok om vandværk, pumpehuse mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

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.

Dato: 20.11.2025



Adresse: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.760
4.859
8.076
5.044
145

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.795.000
7.496
18.650
2.821.146

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

25.884

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.739 md./ 176.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md./ 143.591 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 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: 19.11.2025
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: Vindegårdsvej 23B, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1347
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 20.11.2025

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:

Afventer G/F-skema

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:

Ovn - Miele
Kogeplade - Miele
Emhætte - Asko
Køleskab - Miele
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - AEG

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.