

REAL



Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	2.795.000	Erhverv m2	15
Ejerudgift	2.692	Grund m2	1.062
Byggeår/ombygget	1914/1971	Energimærke	G

Sagsnr. **150-1315**

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: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025



Beskrivelse:

I kan nu investere i denne smukke, særegne villa, hvis indre og ydre emmer af sjæl og kvalitet. Villaen, som råder over 130 veldisponerede kvm fordelt på to plan og en kælder på 75 kvm, er det perfekte valg for den kræsne familie, der hverken ønsker at gå på kompromis med æstetik, plads eller beliggenhed.

Stueetagen byder på entré, en stor stue, køkken, badeværelse, viktualie- og opbevaringsrum samt garage. Villaens rummelige entré prydes af en smuk vindeltrappe, og herfra gelejdes I på elegant manér ind i den store og herskabelige stue med en naturlig opdeling mellem spise- og dagligstueområde. Her er der fine detaljer i form af både sildebensgulv, stuk i loft og sprossede vinduer i en varm nuance samt udgang til haven. Det tilstødende køkken er i tråd med resten af boligen og præsenterer sig i en landlig stil med skøn udsigt til haven og et flot lysindfald fra det smukke vinduesparti. Køkkenet har desuden alt i hårde hvidevarer, og det åbner op til et praktisk viktualierum. Toilettet i stueplan er nydeligt og med god opbevaringsplads. Det resterende stueplan udgøres af opbevaringsrum og en rummelig garage, hvor der kan pustes liv i jeres hobbyprojekter og andre praktiske anliggender. Villaens 1.sal har tre fine og charmerende værelser med skrånede vægge, loft til kip og blottagte bjælker. På dette plan er der også et lækkert, pladsrigt flisebadeværelse med gulvvarme, bruseniche og udluftningsvindue. Sidst men ikke mindst er der en stor kælderetage, som tilmed har en god lofthøjde. Her finder I bl.a. et disponibelt rum og et kammerrum med træpillefyr og vaskefaciliteter. Kælderen har fået et større renonvering hvor der er etableret dræn, fugtsikret mv.

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: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025

Det er ikke kun villaens indre, som gør indtryk, men i særdeleshed også den smukke, ydre facade. Den rødmurede villa er opført i 1914, og det kommer på bedste vis til udtryk gennem dens store detaljerigdom. Villaen har et spændende udemiljø i flere plan, og der er både have med græs og et større fliseareal, der fungerer som terrasseområde med plads til grill, havemøblement, og andet som hjertet måtte begære.

Med villaens placering på Skovhusvænget 33 i den gamle og charmerende del af Vemmedrup får I det bedste af begge verdener med skov og mark til hver sin side samt nær adgang til hverdagens fornødenheder. Beliggenheden tilsmiler jer yderligere, at I befinder jer på en lukket vej med kun én nabo, og indenfor en radius af blot 1,5 km har I flere indkøbsmuligheder, skole- og dagtilbud og idrætsforening. Hvis dette ikke er nok, kan I med kun 30 min. i bil komme ind til København.

Grib chancen og skynd jer at bestille en fremvisning!

Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025



Ejendommen



Spisestue



Stue



Stue



Stue

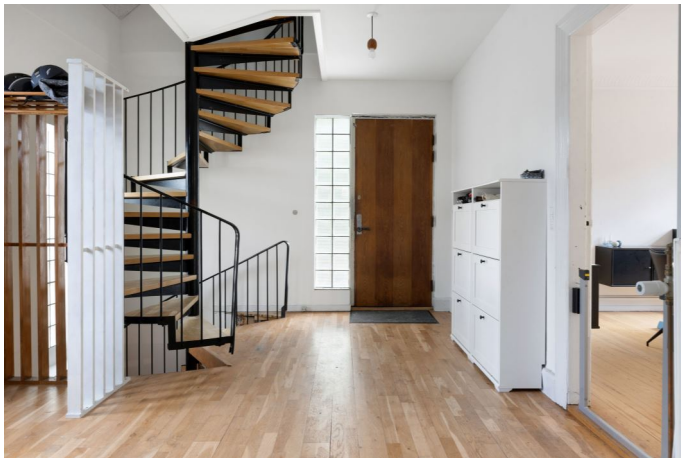


Stue

Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025



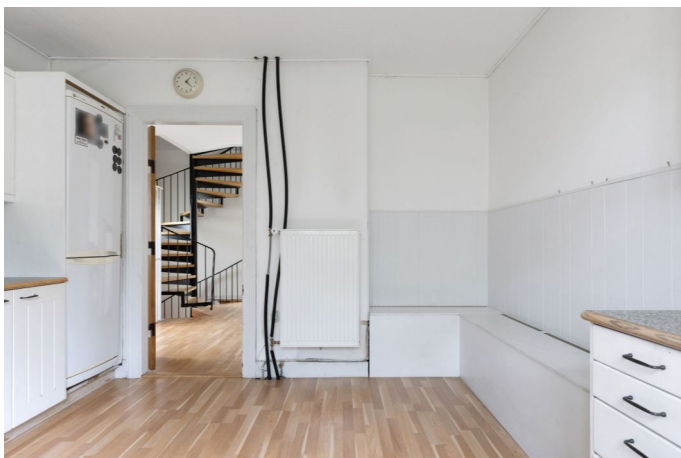
Gang



Gang



Køkken



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025



Værelse



Garage



Ejendommen



Ejendommen



Disponibelt rum



Ejendommen

Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025

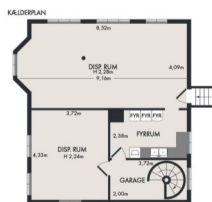


Ejendommen

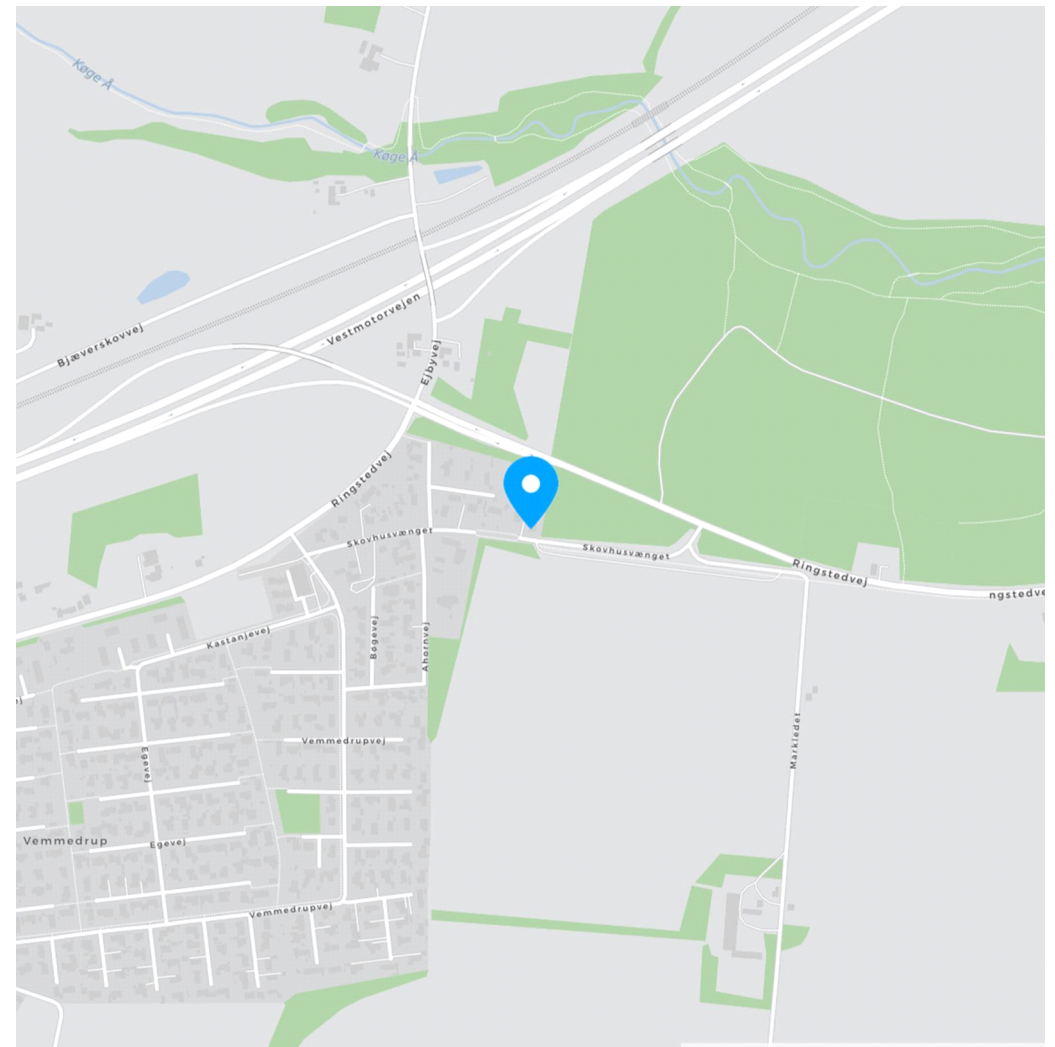
Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	27 Vemmedrup By, Bjæverskov
BFE-nr.:	2591263
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1914/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.557.000 kr.
Grundværdi:	1.571.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.045.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.256.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.062 m ²
Erhvervsareal:	15 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Garage:	50 m ²
Udhus:	15 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. 13.08.1940 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 01.05.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv,
Nr. 3 lyst d. 22.07.1965 - Dok om vandværk, pumpehuse mv,
Nr. 4 lyst d. 27.02.1978 - Lokalplan nr. 17
Nr. 5 lyst d. 11.02.1980 - Lokalplan nr. 39

Planer

Lokalplaner - lokalplan nr. 17 og nr. 39
Kommuneplan - Køge Kommuneplan 2021-2033
Spildevandsplaner - Bj540.1 - Separatkloakeret
Varmeplan for Køge Kommune

Der henvises endvidere 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.



Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 45.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det årlige varmemeforbrug består af 9,9 ton træpiller af kr. 34.600,- samt 5.020 kWh electricitet af kr. 11.000,-

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Oplysning om foreløbig grundskyld

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



Adresse: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.433	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.661	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	8.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	2.822.815
Skorstensfejer	kr.	1.227	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.	149			
Ejerudgift i alt 1 år		32.300			

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 15.094 md./ 181.131 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.117 md./ 145.403 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: 30.09.2025
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: Skovhusvænget 33, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1315
Ejerudgift/md.: kr. 2.692

Dato: 05.10.2025

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:

Intet oplyst

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
Totalkredit/6% Obligationslån	Obligationslån	1.716.143	1.716.143	1.751.771	DKK	6	139.378	27,50	6,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Bosch
Kogeplade - Ceran
Mikroovn - Melissa
Køle/fryseskab - LG
Opvaskemaskine - Hover

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.