

REAL



Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.645	Grund m ²	794
Byggeår/ombygget	1974/2024	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1934**

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: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



Totalrenoveret funkisvilla med arkitektonisk særpræg, solceller og skønt udeliv

Velkommen til en sjældent gennemført villa, hvor arkitektur, kvalitet og komfort går op i en højere enhed. Denne eksklusive funkisvilla på 272 m² er oprindeligt opført i 1974, men fremstår i dag som et næsten nyt hjem efter en totalrenovering i 2024, hvor der er tænkt over hver eneste detalje. Resultatet er en bolig, der både imponerer visuelt og fungerer optimalt i hverdagen, med en stilren og tidssvarende indretning, der er lige dele elegant og indbydende.

Allerede ved ankomsten fornemmer man den gennemførte kvalitet. Den store overdækkede carport giver en praktisk og præsentabel velkomst, og boligens arkitekttegnede udtryk understreges af de rene linjer, de forskudte plan og de markante vinduespartier, som inviterer lyset indenfor fra alle vinkler. Her er en bolig, hvor rummene bindes smukt sammen, og hvor den åbne og gennemtænkte planløsning skaber en helt særlig atmosfære.

Boligens hjerte er det store køkken-alam, hvor et eksklusivt snedkerkøkken med fingertappede låger sætter tonen. Her er der kræset for materialer, funktionalitet og æstetik, og de lækre detaljer understøtter følelsen af kompromisløs kvalitet. De store vinduer skaber et fantastisk lysindfald og giver et naturligt samlingspunkt for familie og gæster, mens de forskudte plan bidrager med en spændende rumoplevelse og en flot fornemmelse af luft og dynamik.

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: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026

På den øvre del af huset finder man tre gode værelser, et lækkert badeværelse samt repos, der binder etagen elegant sammen. Den forskudte nedre etage rummer endnu mere anvendelig plads med en stor ekstra stue, endnu et badeværelse samt et stemningsfuldt vinrum. Her er masser af muligheder for både familieliv, gæsteafdeling, hobbyrum eller en separat teenageafdeling, alt sammen indrettet med samme høje niveau som resten af boligen.

Huset er ikke kun smukt, men også moderne og energibevidst. Med solceller, batteriløsning, luft-til-vand varmepumpe og varmegenvindingssystem er komfort og drift tænkt ind i helheden, så boligen er fremtidssikret og attraktiv i mange år frem. Alt står snorlige og indflytningsklart, og man mærker tydeligt, at der er valgt løsninger, hvor både kvalitet og holdbarhed har været i fokus.

Udenfor venter en dejlig, nem have med skøn træterrasse, der forlænger opholdszonerne og skaber et naturligt sted at nyde solen, samvær og rolige stunder. Haven er overskuelig og let at holde, så du kan bruge tiden på at nyde hjemmet fremfor at vedligeholde det. Beliggenheden i Bjæverskov er ligeledes et stort plus med nem adgang til København via motorvej og offentlig transport, og samtidig bor man i et område med godt lokalt sammenhold, lukkede veje, indkøbsmuligheder i nærliggende butikcenter og gode skolemæssige rammer. Her får du en bolig, der kombinerer eksklusivitet, funktionalitet og en attraktiv hverdag på bedste vis.

Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



Ejendommen



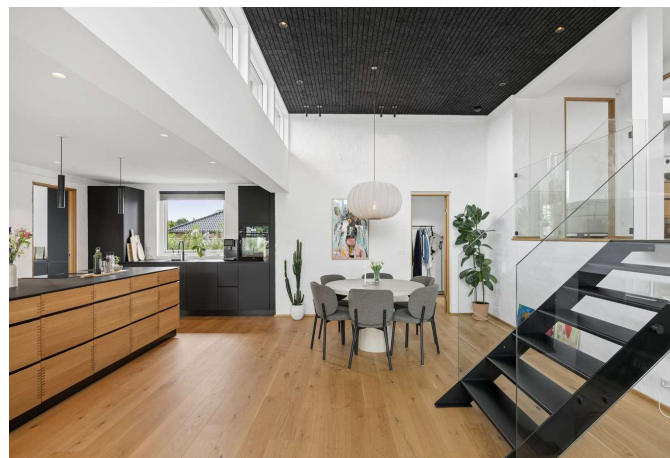
Stue



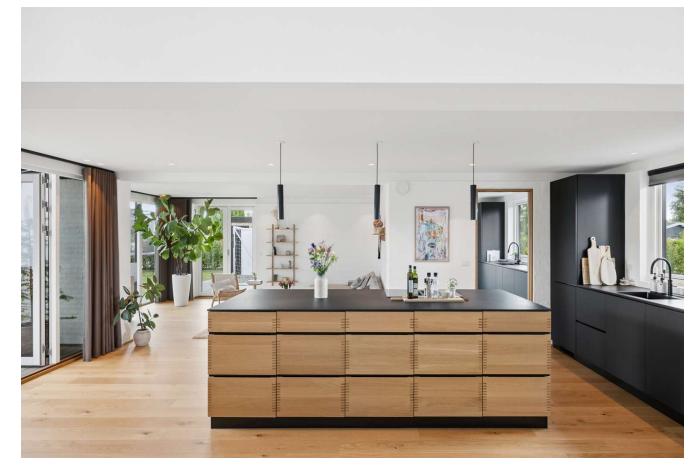
Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



Køkken



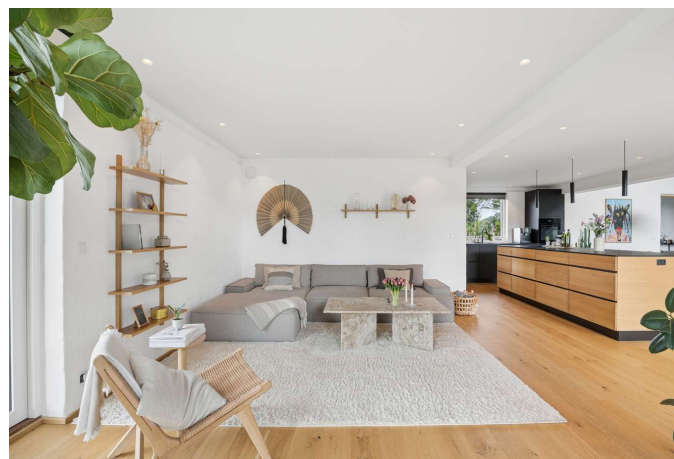
Køkken



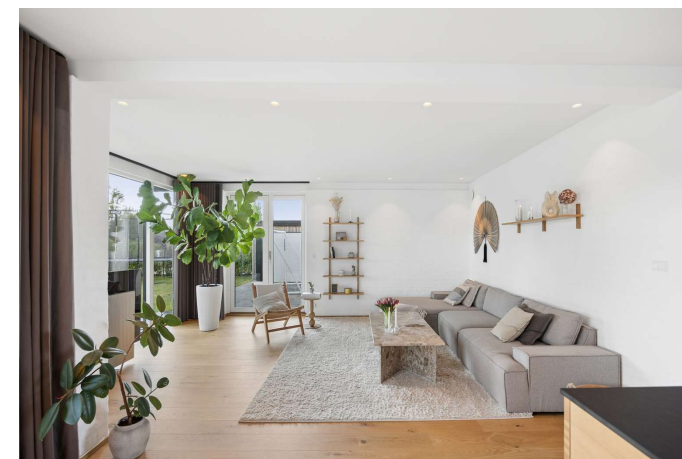
Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



Køkken



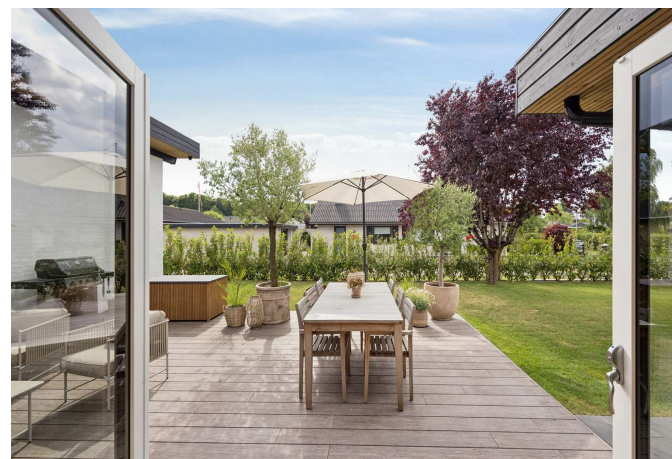
Have



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse

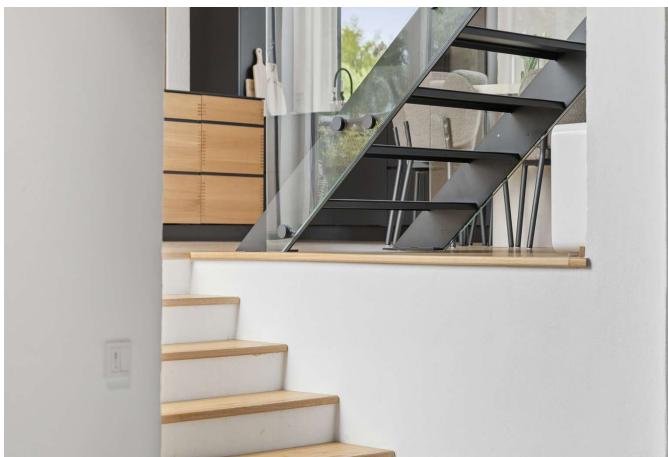
Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

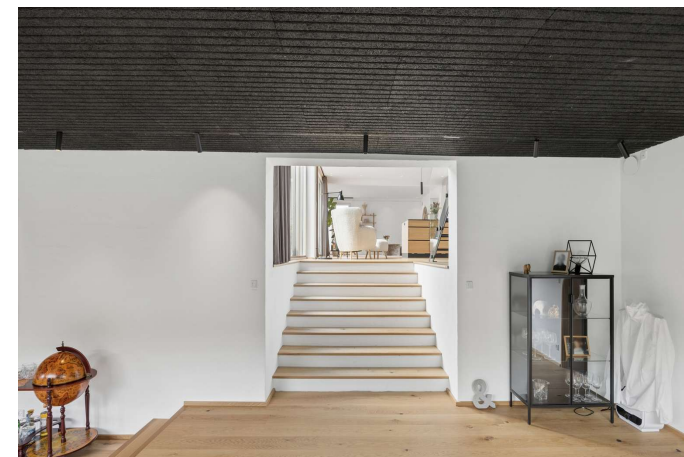
Dato: 04.09.2026



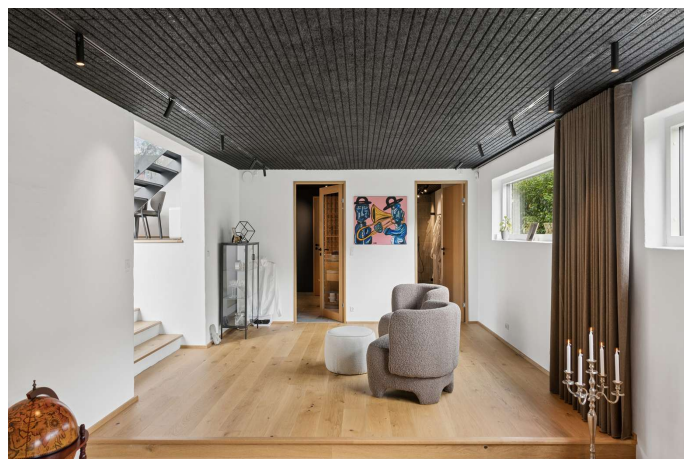
Stue



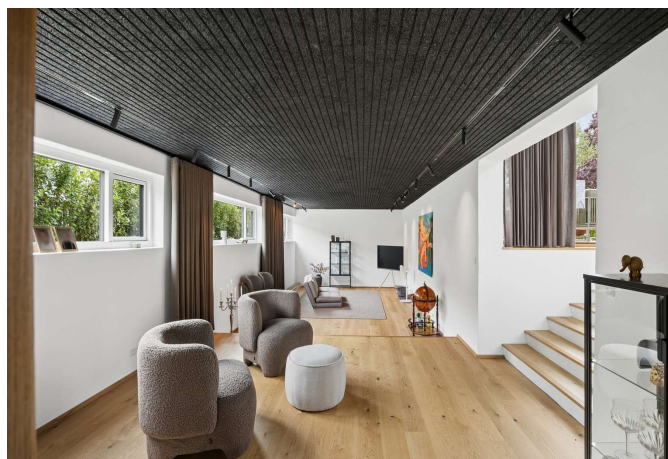
Trappe



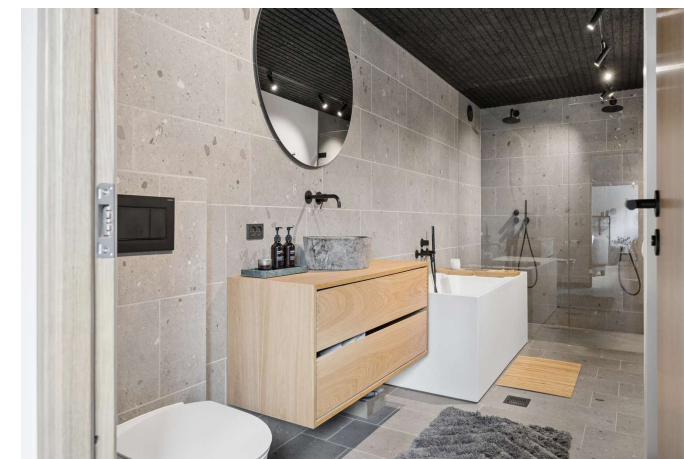
Stue



Stue



Stue

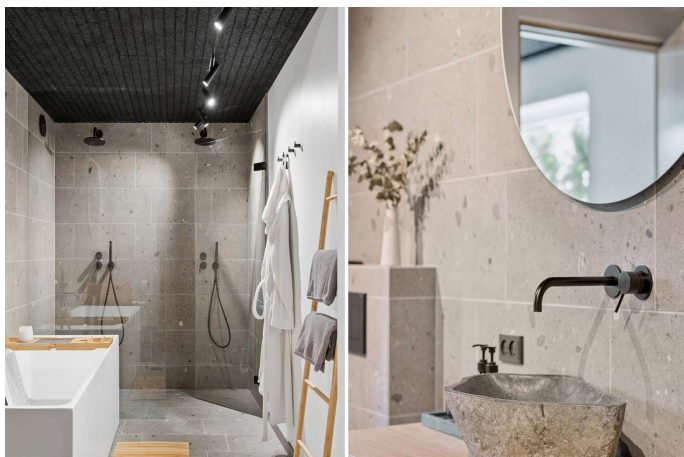


Badeværelse

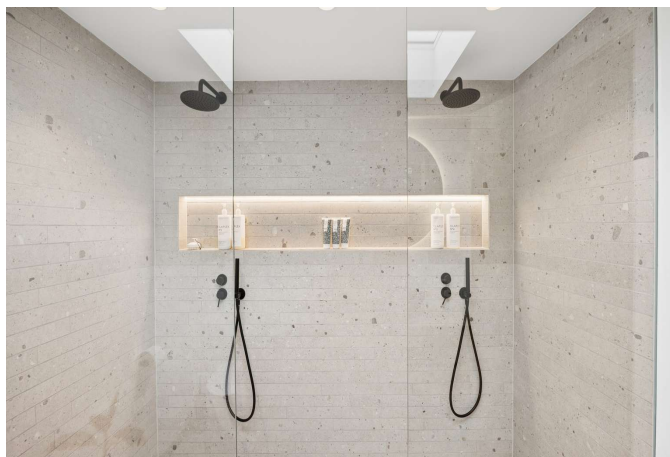
Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



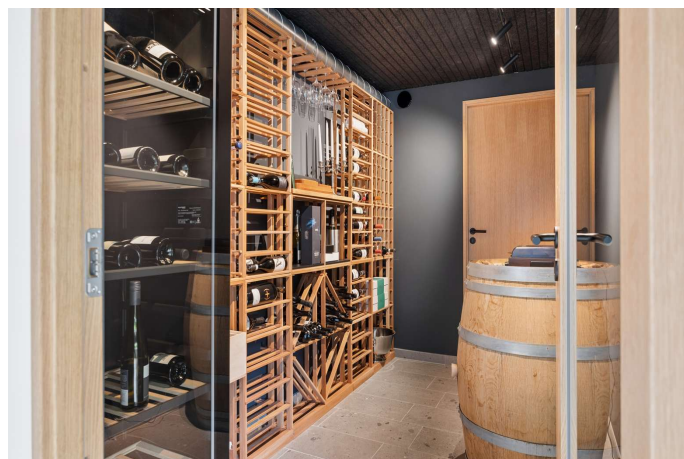
Badeværelse



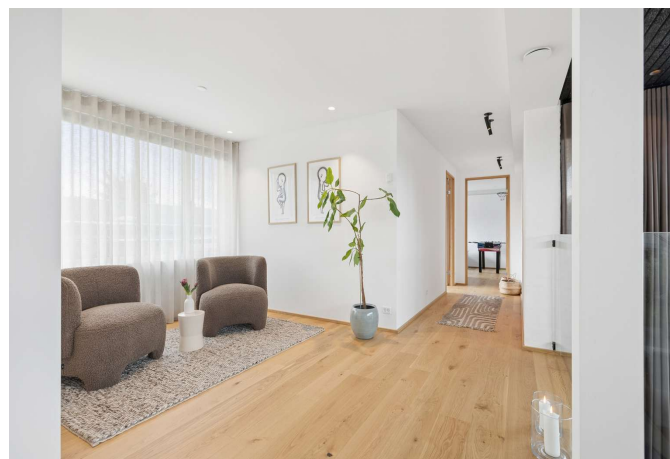
Badeværelse



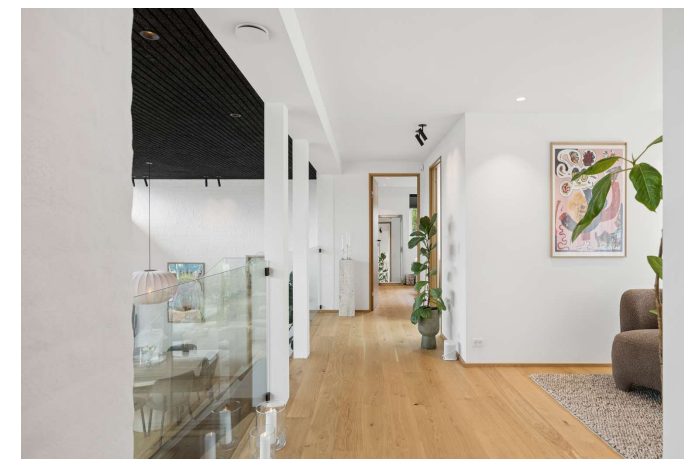
Køkken



Disponibelt rum



Stue



Gang

Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

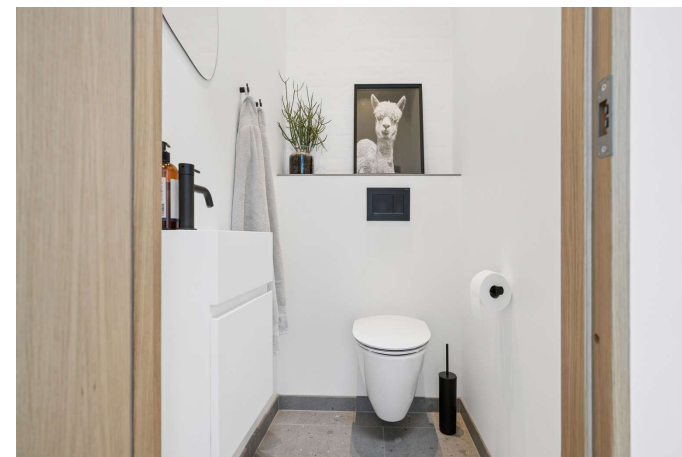
Dato: 04.09.2026



Værelse



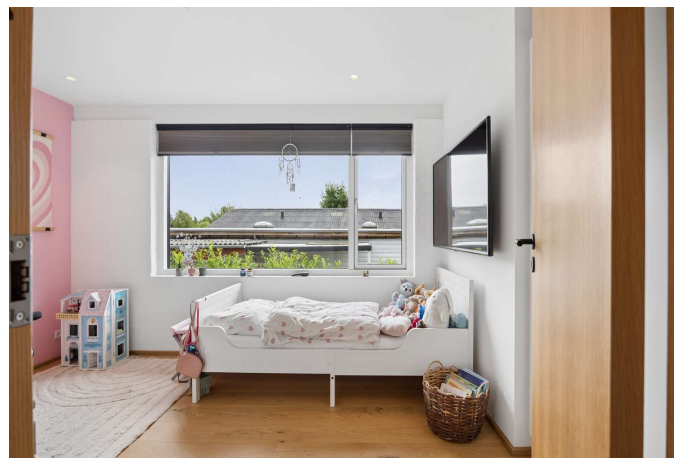
Badeværelse



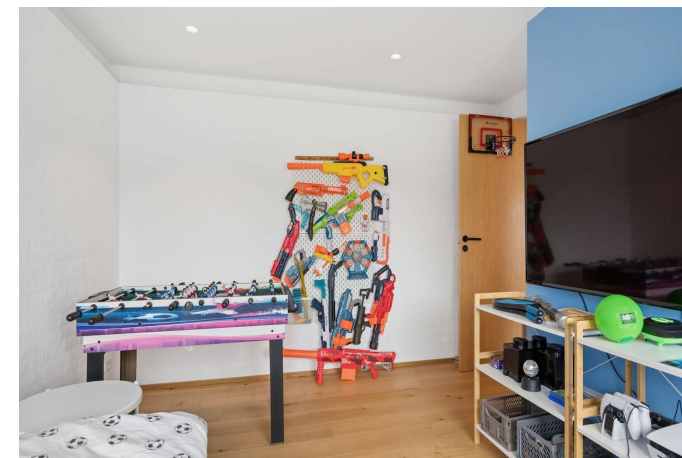
Badeværelse



Værelse



Værelse

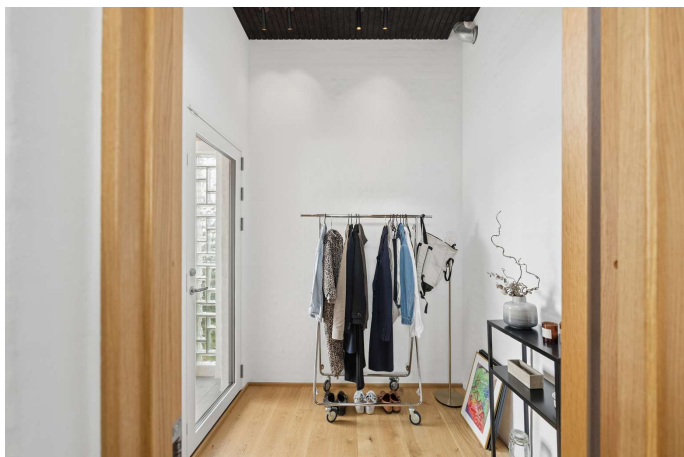


Værelse

Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



Værelse



Køkken



Stue



Ejendommen

Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

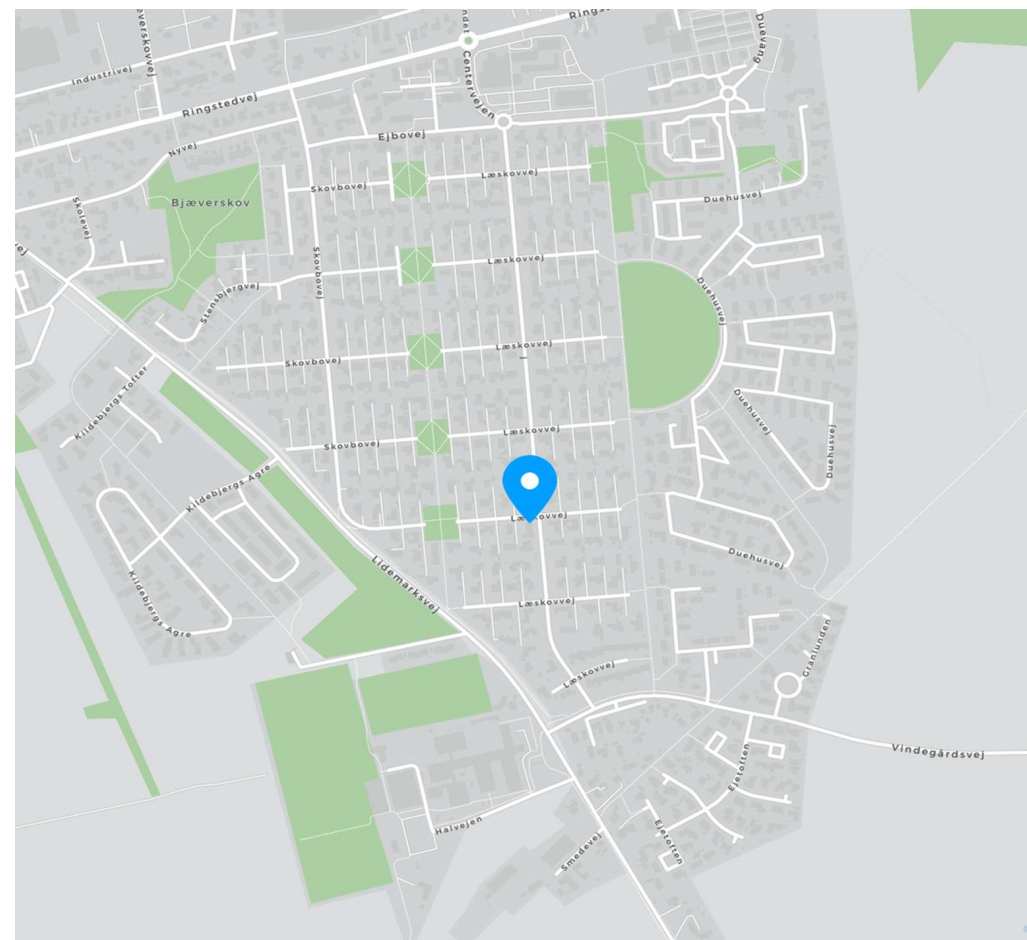
Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 3kd Bjæverskov By, Bjæverskov
BFE-nr.: 2589707
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974/2024

Arealer**

Grundareal: 794 m²
Boligareal i alt: 192 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Carport: 35 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.221.000
Grundværdi: 1.503.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.576.800
Grundlag for grundskyld: 1.202.400

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: 28.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

18. Kommuneplan
18a. Kommuneplan 7B02 - Læskovvej

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: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers husforsikringspolice

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 8.259 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.142	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	6.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebekæmpelse	kr.	232	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	8.055.599
Renovation	kr.	4.997			
Husforsikning, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.743			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.954 md. / 527.454 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.316 md. / 423.795 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: 28.08.2026

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.



Adresse: Læskovvej 180, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1934
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 04.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 4.380.000

Nr. 4: hovedstol kr. 913.000

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.