



**REAL**

## Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.415</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>901</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1694**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.  
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



### Charmerende villa med moderne opdateringer i roligt kvarter

Velkommen til denne skønne villa fra 1969, der strækker sig over et boligareal på 110 kvadratmeter. Ejendommen er en sand perle for dem, der søger komfort og funktionalitet i en fredelig ramme. Med gulvvarme installeret i alle klinkegulve kan du nyde en behagelig temperatur året rundt, hvilket gør hjemmet både energieffektivt og hyggeligt.

Indenfor byder villaen på en rummelig entre/fordelingsgang, som giver adgang til to gode soveværelser. Det ene værelse har tidligere været opdelt i to separate rum, hvilket giver mulighed for fleksibel indretning efter behov. Den lyse stue er udstyret med en pilleovn, der skaber en varm atmosfære og tilbyder direkte adgang til terrassen og haven - perfekt til afslapning eller underholdning af gæster.

Køkkenet er et godt spisekøkken med smukke trægulve, hvor madlavningen bliver en fornøjelse. Badeværelset er stort og kombineret med bryggerset i ét praktisk rum; her finder du alt det nødvendige for dagligdagens gøremål samlet på ét sted.

Ejendommen fremstår i rigtig fin og velholdt stand takket være flere gode opdateringer gennem årene, herunder den effektive gulvvarme samt nyere fjernvarmeanlæg. Haven er nem at vedligeholde med solrige terrasser og grøn græsplæne - ideel til børneleg eller haveprojekter.

Beliggende i et roligt villakvarter får du kort afstand til både indkøbsmuligheder, skole og sportshal. Dette hjem kombinerer det bedste af komfortabel boliglivsstil med bekvem nærhed til hverdagens faciliteter.

### 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.

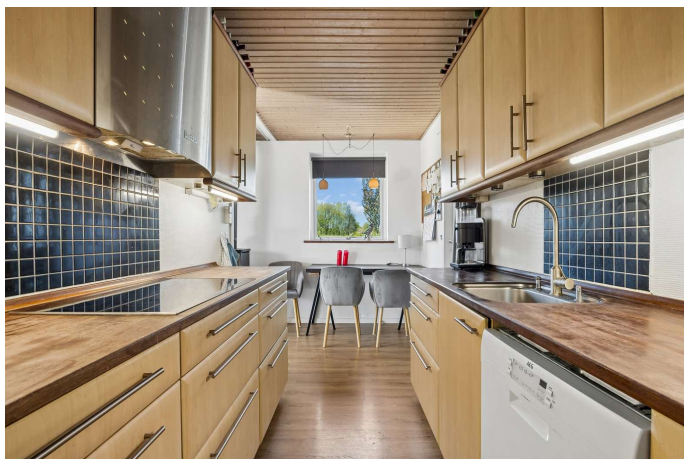
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

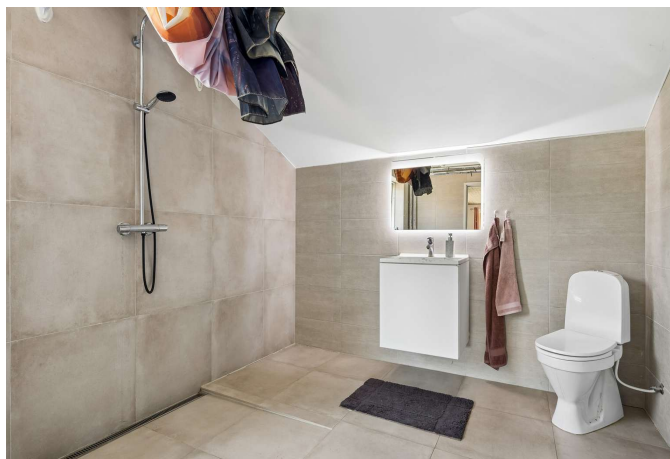
Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



Køkken



Badeværelse



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

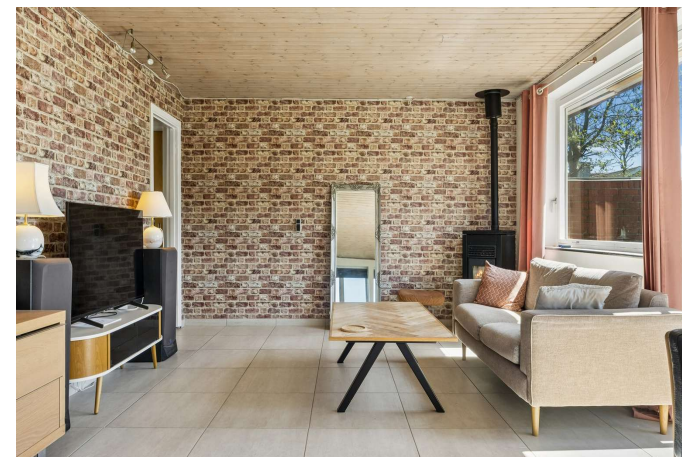
Dato: 21.06.2026



Stue



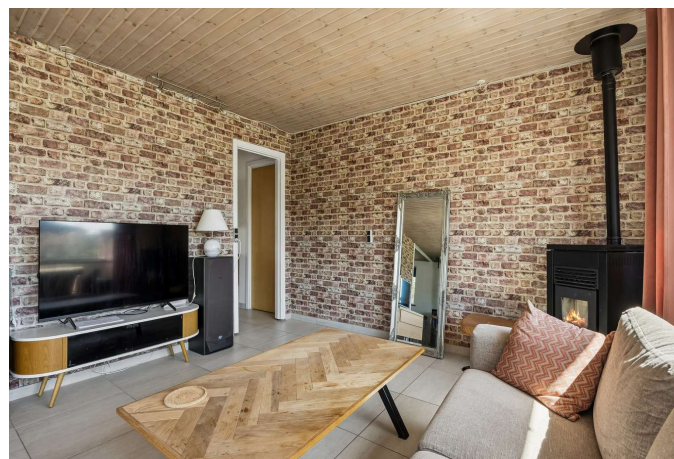
Stue



Stue



Stue



Stue

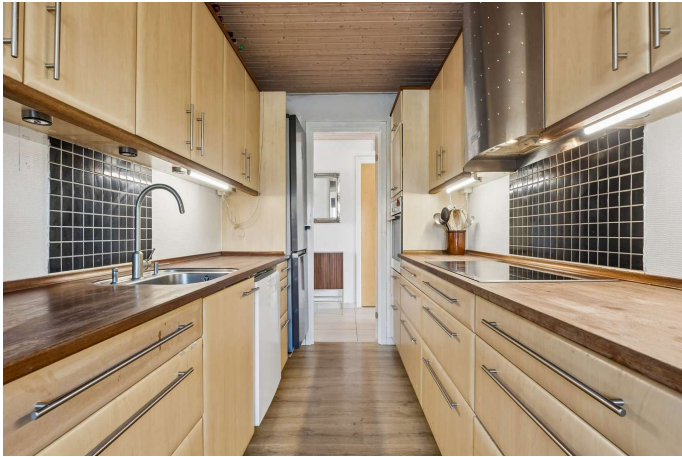


Stue

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse



værelse

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



Brusebadeværelse



Andet



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



---

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



Ejendommen

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

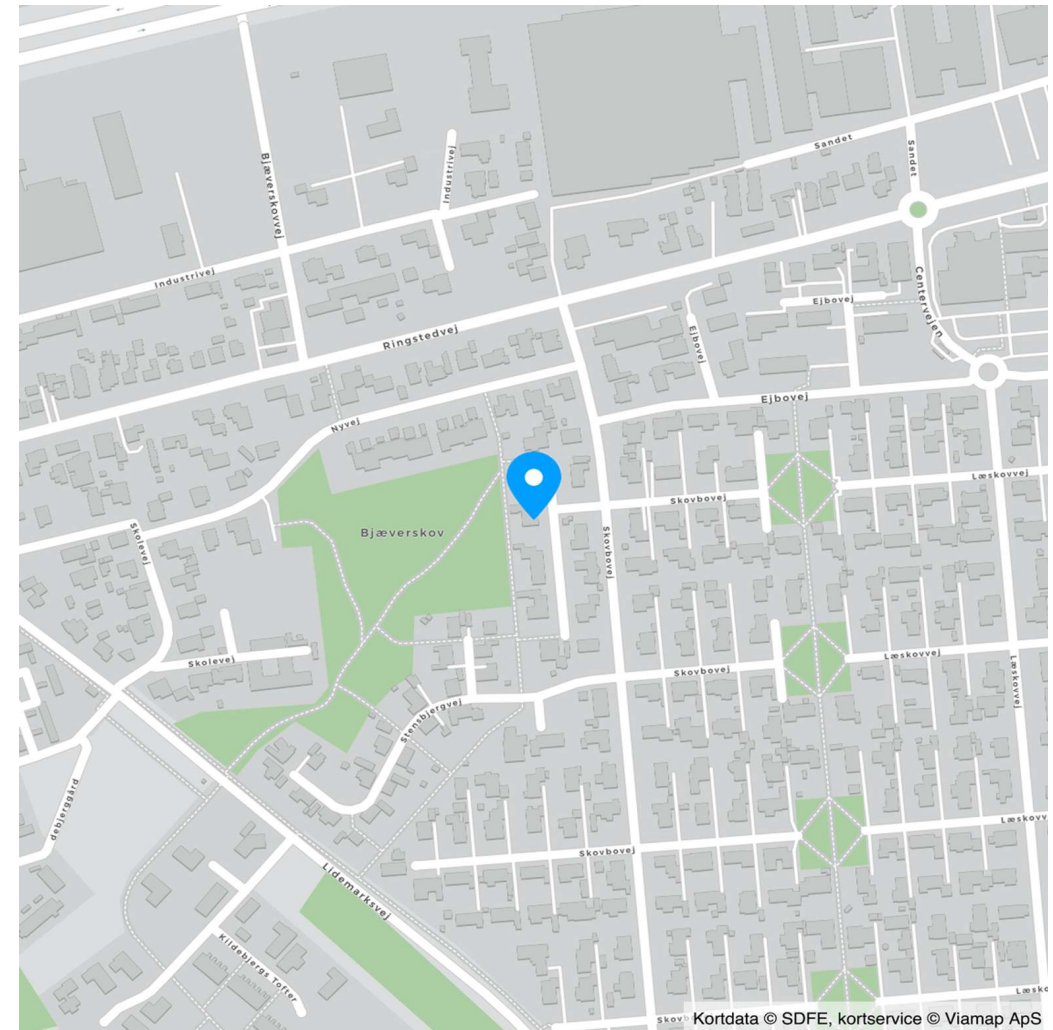
Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



skov Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 3bb Bjæverskov By, Bjæverskov  
BFE-nr.: 2589499  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.179.000  
Grundværdi: 1.667.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.743.200  
Grundlag for grundskyld: 1.333.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 901 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 midler  
- Nr. 2: 17.08.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt  
- Nr. 3: 24.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt der ikke må drives nogen virksomhed som ved støj, røg eller ilde lugt er til gene for de omboende mm

**Planer**

18. Kommuneplan 7B02 - Læskovvej

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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

**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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.890	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.068	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	185	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.926
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt	kr.	3.021.776
Renovation, anslået	kr.	4.997			
Husforsikning	kr.	5.178			
Skorstensfejningsbidrag	kr.	1.266			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.984			

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.090 md. / 157.083 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: 01.06.2026

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: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1694  
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 21.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 966.000

Nr. 5: hovedstol kr. 96.000

Nr. 6: hovedstol kr. 55.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 væksten 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.