

REAL



Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 110 |
| Kontant | 3.295.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 2.415 | Grund m ² | 901 |
| Byggeår | 1969 | | |

Sagsnr. **150-1694**

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: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



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.

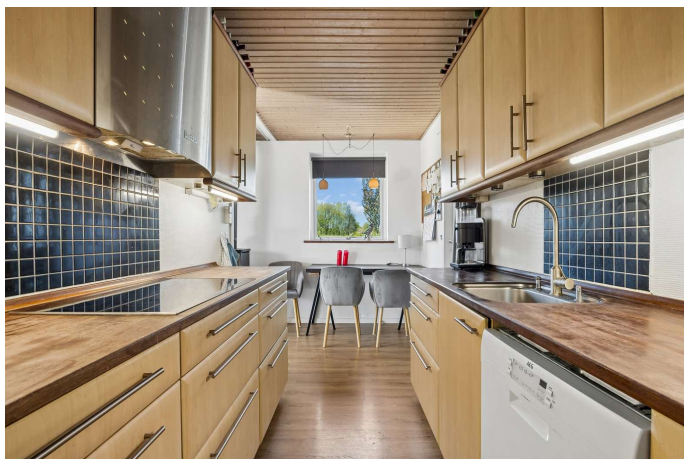
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

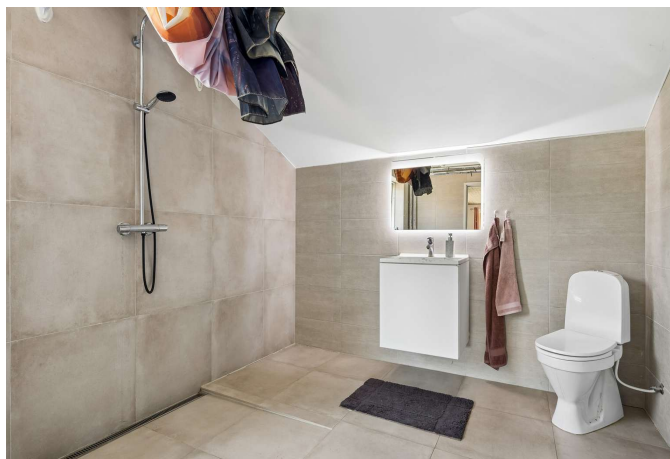
Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



Køkken



Badeværelse



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

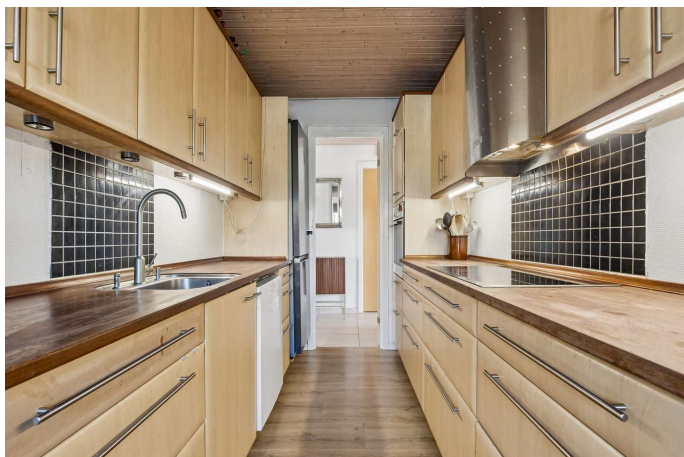


Stue

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang

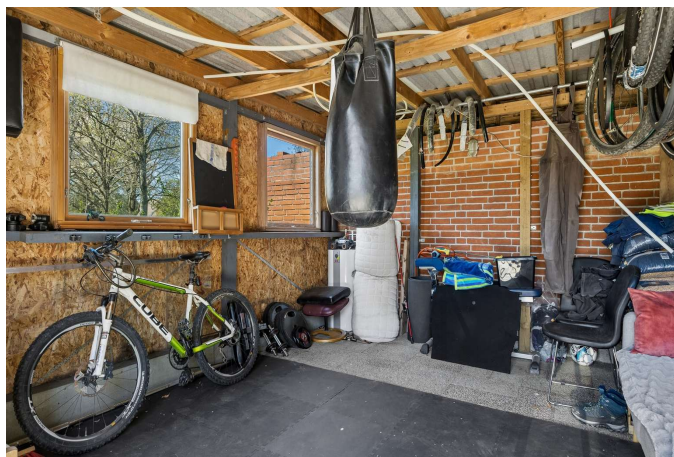
Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



Bryggers



Andet



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026



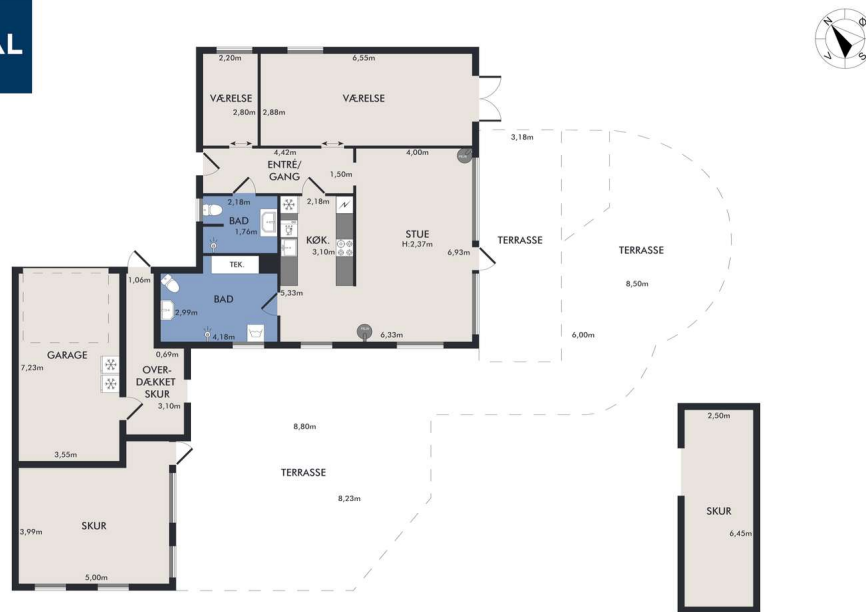
Ejendommen



Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
 Kontantpris: kr. 3.295.000

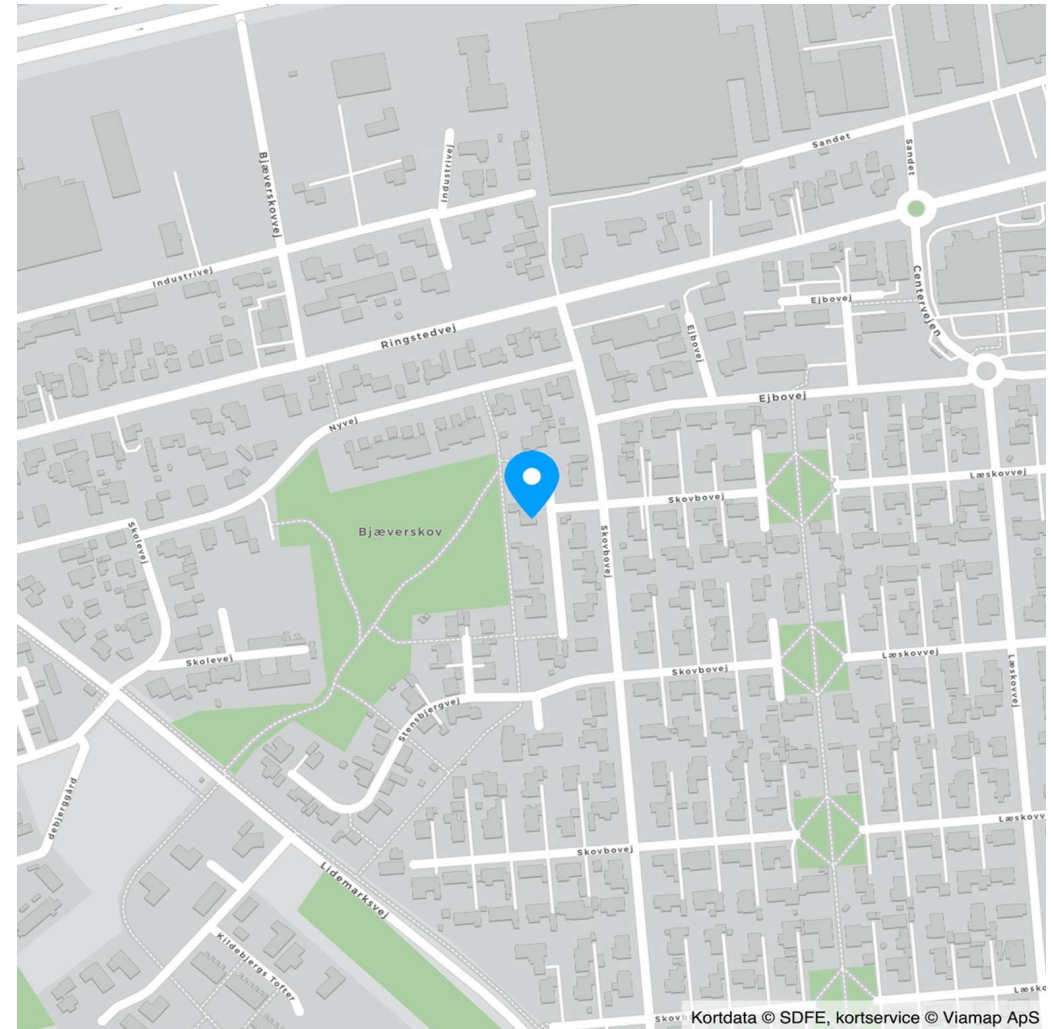
Sagsnr.: 150-1694
 Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 05.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



skov Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026

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 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²
Udhus: 15 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 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. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Skovbovej 12, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.890 | Kontantpris | kr. | 3.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 7.068 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.650 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 185 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 9.000 |
| Grundejerforening | kr. | 1.400 | I alt | kr. | 3.325.650 |
| 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.542 md. / 174.502 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: 30.04.2026

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. 3.295.000

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

Dato: 05.05.2026

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[®]

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.

Announce



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.