

REAL



Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	113
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.955	Grund m ²	637
Byggeår	1987	Energimærke	F

Sagsnr. **150-0615**

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: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



Velkommen til denne skønne villa, der byder på en harmonisk kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 113 kvadratmeter, bygget i 1987, er denne ejendom perfekt for dem, der søger et hjem i flot stand og klar til indflytning. Villaen er opført i ét plan og rummer tre værelser og en stor stue, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og gæster.

Der er et stort soveværelse med eget badeværelse, hvor du kan nyde privatlivets fred. Derudover findes der også et praktisk gæstetoilet, som gør det nemt at have besøg uden at gå på kompromis med bekvemmeligheden. Det hyggelige åbne køkken-alrum, inviterer til hyggelige stunder med familie og venner omkring spisebordet eller ved den varme brændeovn i den rummelige stue.

Fra stuen træder du ud på en solrig terrasse, hvor sommerens mange timer kan nydes i fulde drag. Haven er overskuelig og let at holde ved lige, mens udeskuret tilbyder gode opbevaringsmuligheder for haveredskaber eller cykler. Beliggende i et roligt område sikrer ejendommen fredfyldte omgivelser samtidig med at være tæt på dagligdagens nødvendigheder.

Med kun 5 min. kørsel til motorvejen og kun 15 minutters kørsel til Køge Centrum har du nem adgang til byens mange faciliteter såsom butikker, caféer og kulturelle tilbud. Gode lokale indkøbsmuligheder ligger ligeledes inden for kort afstand fra boligen. Denne villa repræsenterer derfor ikke blot et hjem men også en livsstil præget af komfort og nærhed til både naturen og byen.

Alt i alt en bolig som skal opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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.

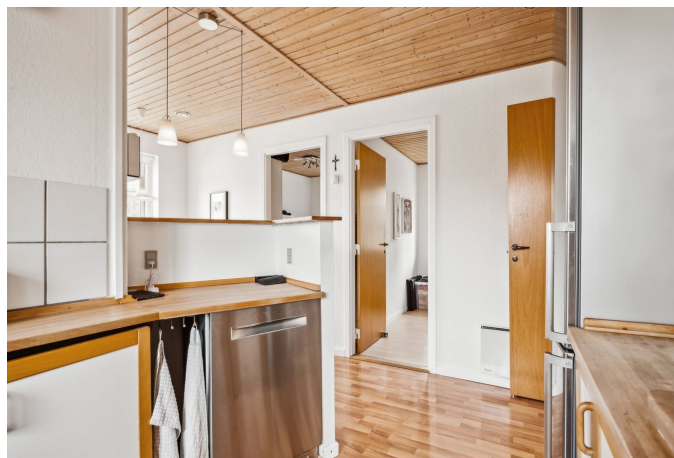
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

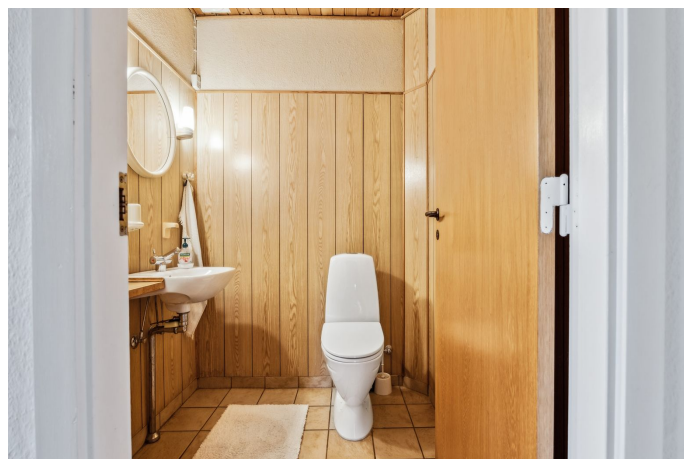
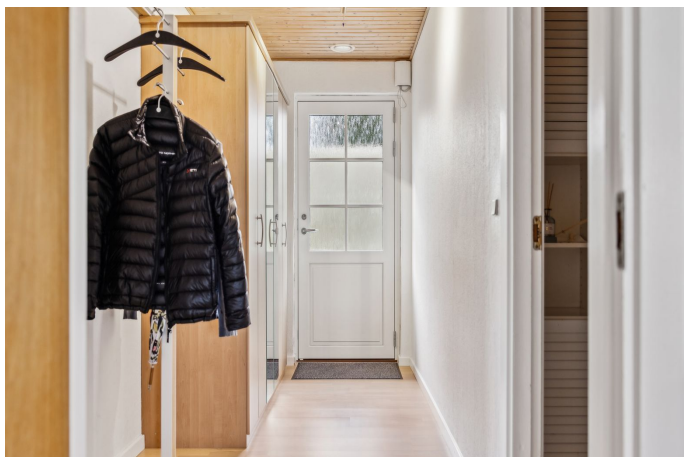
Dato: 07.02.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



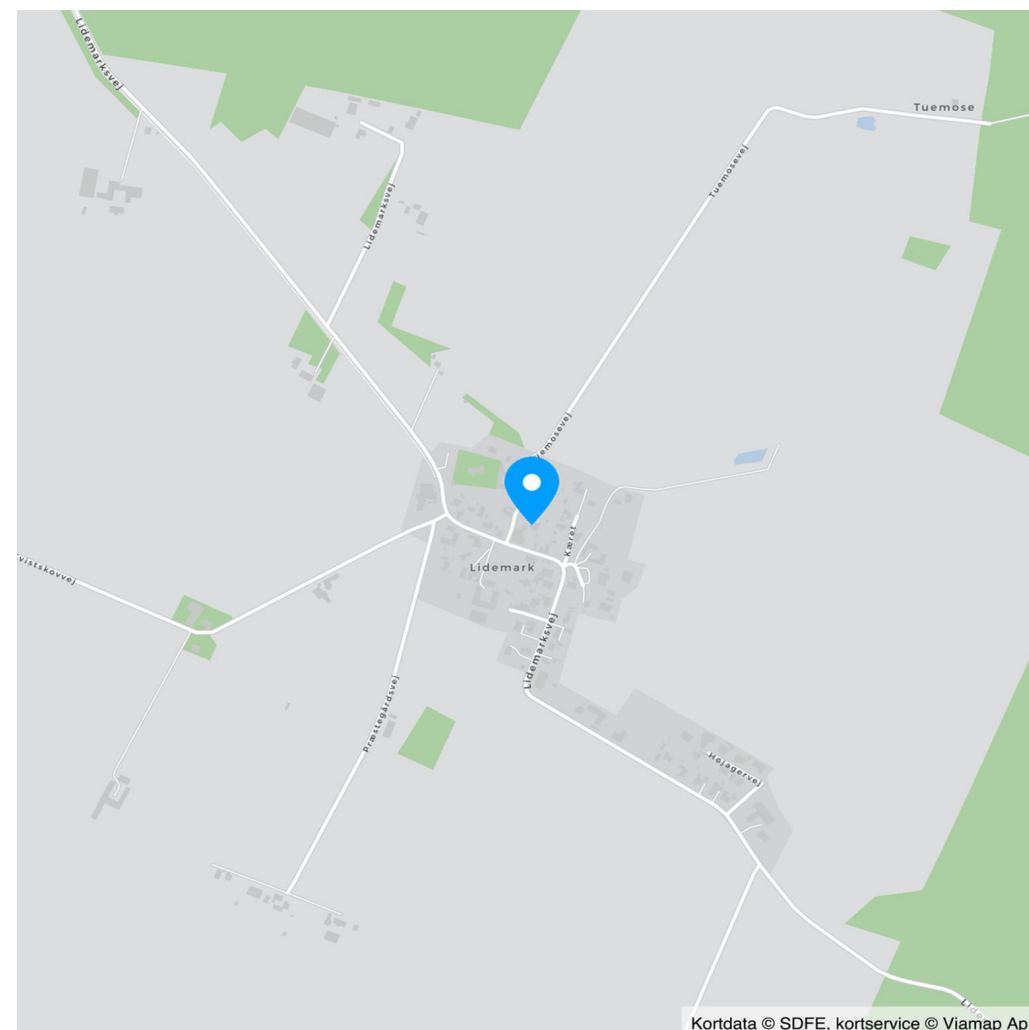
Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
 Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Køge
 Matr.nr.: 30a Lidemark By, Lidemark
 BFE-nr.: 2597160
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1987

Arealer*

Grundareal: 637 m²
 Boligareal i alt: 113 m²
 Øvrige arealer:
 Udhus: 10 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer
 opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
 ingsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.158.000
 Grundværdi: 1.278.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.726.400
 Grundlag for grundskyld: 1.022.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.02.1989 - Lokalplan nr. 65

Planer

18. Lokalplan 65 - Lidemark landsby
 22. Køge Kommuneplan

Tilbehør:

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

Komfur - GorenjeEmhætte - ThermorTørretumbler - BlombergKøle/fryseskab - Bosch Opvaskemaskine - Bosch Va-
 skemaskine - Electrolux OBS: Hvidevare i udhus medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 14.595 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er desuden medtaget kr. 500 til træpiller jf. energimærket.

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 brand"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje



Adresse: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.805	Kontantpris	kr. 2.295.000
Grundskyld	kr.	5.419	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.650
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.496
Skorstensfejning	kr.	804	I alt	kr. 2.318.146
Rottebekæmpelse	kr.	139	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	3.292		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.455		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.219 md. / 146.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.917 md. / 119.003 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Tuemosevej 2A, Lidemark, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-0615
Ejerudgift/md.: kr. 1.955

Dato: 07.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Ingen oplyste

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.