

Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**123**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.615**	Grund m^2	**807**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **150-2035**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Velkommen til en indflytningsklar og hvidpudset villa med betontagsten, beliggende på en rolig, lukket vej i eftertragtede Vemmedrup. Her får I 123 velindrettede kvadratmeter i ét plan, hvor boligen oprindeligt er opført i 1972 og sidenhen er renoveret. Hjemmet fremstår i god stand med en behagelig, moderne atmosfære og en planløsning, der passer perfekt til både familien, parret og jer, der ønsker overskuelige rammer uden at gå på kompromis med pladsen.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor flotte fliser og ovenlys skaber en lys og indbydende stemning. Her er god plads til hverdagens måltider, lektielæsning og hyggelige middage med familie og venner. I direkte forlængelse ligger den rummelige stue, som nyder godt af et dejligt lysindfald og har udgang til både terrasse og have. Inde- og udeliv smelter således let sammen, når sommerdagene indbyder til åbne døre og afslappede stunder under åben himmel.

Villaen rummer desuden tre gode soveværelser, der kan indrettes efter behov som børneværelser, kontor, gæsteværelse eller soveafdeling til forældrene. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt, og overalt fornemmer man en bolig, der er lige til at flytte ind i. Indretningen er gennemtænkt med fokus på gode hverdagsrammer, lys og plads til livet, så I kan bruge tiden på at falde til frem for at skulle i gang med store projekter.

Udenfor venter et skønt, åbent haveareal, som nuværende sælger har skabt med blik for ophold og solrige timer. De hyggelige terrassemiljøer giver mulighed for at følge solen gennem dagen, mens haven indbyder til både leg, afslapning og grønne projekter. Den store indkørsel giver fine parkeringsforhold, og to nyopførte skure sørger for praktisk opbevaring. Fra adressen er der nem adgang til lokal skole, Rema 1000 via stisystemer, legepladser og skov, mens Køge nås på en kort køretur. Et godt naboskab fuldender en attraktiv beliggenhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Gang



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Entre



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2aø Vemmedrup By, Bjæverskov
BFE-nr.:	2590579
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.223.000
Grundværdi:	1.439.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.778.400
Grundlag for grundskyld:	1.151.200

Arealer**

Grundareal:	807 m²
Boligareal i alt:	123 m²

Øvrige arealer:

Fritliggende overdækning:	10 m²
Fritliggende overdækning:	3 m²
Udhus:	14 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: 03.06.1965 - Dok om vandværk, pumpehuse m.v. Resp lån i off midler.
- Nr. 2: 18.12.1968 - Dok om grundejerforening mv samt skråningsanlæg
- Nr. 3: 25.11.1975 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 24.10.1977 - Lokalplan nr. 15

Planer
18. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
18. Lokalplan 15 - Vemmedrup
18a. Kommuneplan 8B03 - Granvej m.fl.

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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

Ovn (Wasco), Kogeplade (Brandt), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Miele), Vinkøleskab (Samsung), Fejl- og mangler: Tørretumbler virker, men displayet gør ikke. Vinkølskab aldrig brugt og ved ikke om det virker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.540 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle gasforbrug for 2025 udgør kr. 10.952,35

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2035
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.070
Grundskyld	kr.	6.101
Rottebekæmpelse	kr.	175
Grundejerforening, Kontingent	kr.	1.700
Renovation	kr.	4.997
Skorstensfejning	kr.	639
Husforsiking	kr.	5.449
Grundejerforening, diverse	kr.	500
Grundejerforening	kr.	2.750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.382

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.131
Ejerskiftegebyr til GF	kr.	150
I alt	kr.	4.028.131

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.416 md. / 268.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.012 md. / 216.141 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vemmedrupvej 161, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov Kontantpris: kr. 3.995.000	Sagsnr.: 150-2035 Ejerudgift/md.: kr. 2.615	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 2.129.000 Nr. 6: hovedstol kr. 386.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Yderholm Ejerlav v/Formand Ib Vanman Sørensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.