



REAL

Krogen 19, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	196
Kontantpris	1.945.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.858	Grund m2	995
Byggeår/ombygget	1951/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **630V409**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted / Tlf. 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

Salgsopstilling

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted
Tlf. 57618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025



Beskrivelse:

Rummelig og utraditionel 2 plans stor vinkel-villa fra 1951, beliggende i det gamle Bjæverskov, på lukket vej.

Huset er pudset op for ca. 38 år siden, hvor der også blev lavet en gennemgribende renovering, med bl.a. træbeklædning, tagkonstruktion og tag, samt vinduer og døre osv.

Opvarmes med pille-brændeovn, varmepumper og elvarme.

Der er mulighed for FIBERNET.

Listeløfter. Fyldningsdøre. Spånplader / lamelparket.

196 kvm bolig + 32 kvm udhus + 30 kvm carport / værksted (ej anmeldt og registreret jf. BBR)

Øvre plan indeholder:

Entre, stor tv-stue (evt. værelse), værelse / kontor, værelse med varmepumpe og udgang til stor svalegang, billiard-rum / gennemgangsrum samt rum forberedt til eventuel indretning af toilet.

Nedre plan indeholder :

Stort køkken med god spiseplads, pille-brændeovn og udgang til haven, viktualierum, disponibelt rum, gang, vaskerum med installation til vaskemaskine og tørretumbler samt badeværelse med bruser, wc, håndvask.

995 kvm stor kuperet naturgrund med flere terrasser, bede, buske, træer, drivhus, overdækninger, udhuse, carport m.v.

Beliggende i udkanten af Bjæverskov by med god udsigt over åben mark. Byen

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.

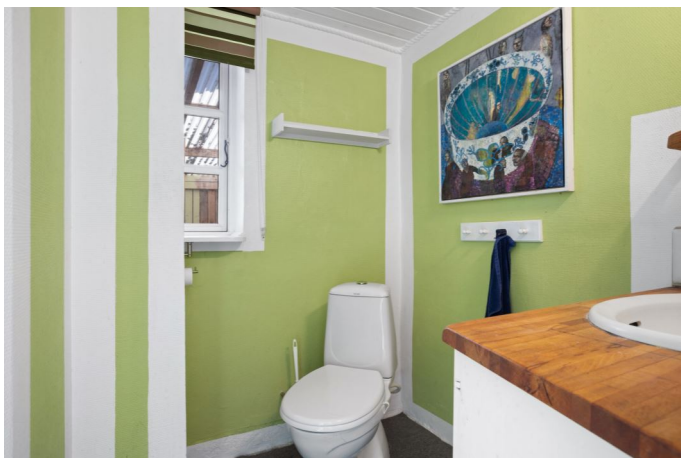
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

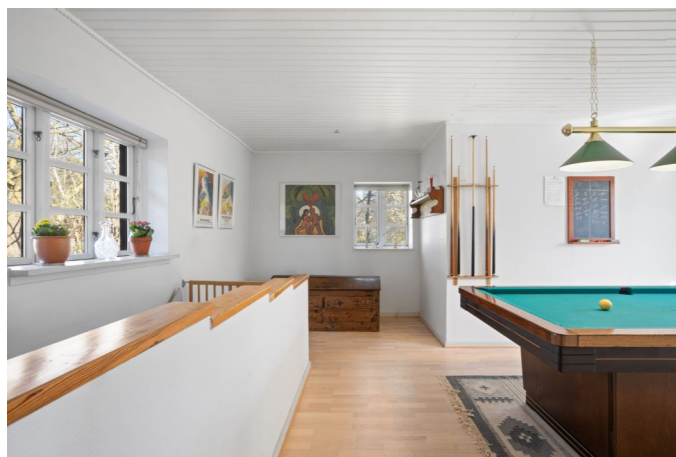
Dato: 27.09.2025



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

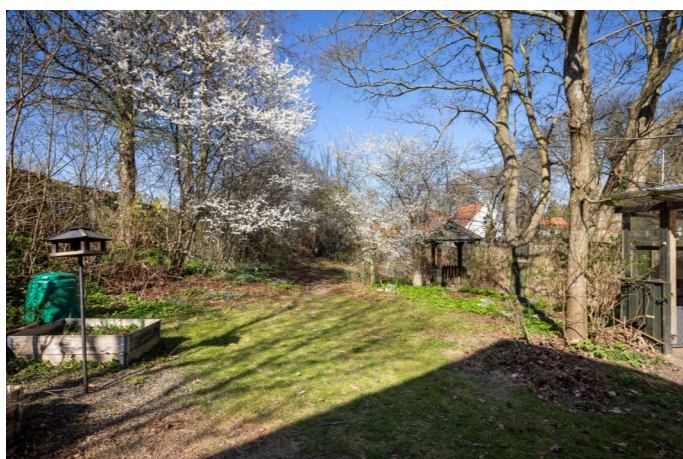
Dato: 27.09.2025



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	7 e Bjæverskov By, Bjæverskov
BFE-nr.:	2590019
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1951/1975

Arealer*

Grundareal:	995 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1900 lbnr. 907451-19 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv (DO 290/1900)
Nr. 2 lyst d. 02.08.1946 lbnr. 1468-19 Tillægstekst Dok om bygninger mv
Nr. 3 lyst d. 18.06.1964 lbnr. 3388-19 Tillægstekst Dok om vandværk, pumpehuse mv, Resp lån i off midler Filnavn: 19_AD_452
Nr. 4 lyst d. 19.02.1976 lbnr. 3563-19 Tillægstekst Landvæsenskommissionskendelse Forprioritet Filnavn: 19_C_570
Nr. 5 lyst d. 03.11.1980 lbnr. 22374-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 40 Filnavn: 19_D_416

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.001.000 kr.
Grundværdi:	1.818.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.400.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.454.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Logik, emhætte mrk. Wasco, køleskab med fryser mrk. Samsung, pille-brændeovn samt 2 varmepumper mrk. Andersen og Alizza.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.244	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.945.000
Grundskyld	kr.	7.708	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.540
Renovation	kr.	4.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr grundejerforening - anslået	kr.	2.000
Husforsikring - anslået	kr.	8.000	I alt	kr.	1.971.090
Grundejerforening - anslået	kr.	1.000			
Skorstensfejer - anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1 år		34.300			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.320 md./ 123.844 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.371 md./ 100.450 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Krogen 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 630V409
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 27.09.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificeret som lettere forurenede:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Drikkevandsinteresser:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et særligt følsomt område i forhold til grundvand.

Kirkebyggelinie - Skovbyggelinie:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor for kirkebyggelinien - skovbyggelinien.

Beskyttede naturtyper:
Jfr. ejendomsdatarapporten er der følgende beskyttede naturtyper på ejendommen:

Separatkloakering:
Jfr. ejendomsdatarapporten skal ejendommen separatkloakeres i 20 .

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.
[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]
[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:

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

Velkommen hos **RealMæglerne Ringsted Søren Bak**, din personlige og lokale ejendomsmægler siden 1990. Søren Bak er selv bosiddende i Ringsted, og har arbejdet som **lokal ejendomsmægler** i byen i mere end 35 år, og har derfor en meget grundig erfaring i ejendomshandel, og ikke mindst med et stort lokalt og personligt kendskab. **Vores flotte og velbeliggende forretning findes i Ringsted centrum nær Torvet**, hvor vi har en **flot udstilling af vores ejendomme**, som er medvirkende til at optimere salget. Derudover tilbyder vi også markedsføring gennem internettet, **RealMatch**, digitale markedsførings pakker, Inspirationsmagasinerne Boligpræsentation / INSPIIRE m.v. Vores professionelle fotograf sørger for **flotte fotos** af ejendommen, både ude og inde, således at ejendommen præsenteres på bedste vis.