

REAL



Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	228
Kontantpris	3.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.903	Grund m2	752
Byggeår/ombygget	1978/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1029**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder en sjælden kombination af rummelighed, komfort og skønhed. Med et boligareal på hele 228 kvadratmeter er denne ejendom perfekt for den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads til gæster eller hobbyer. Bygget i 1978 og løbende renoveret, fremstår huset i flot stand og er indflytningsklart. Sælgeren har passet godt på hjemmet gennem årene, hvilket tydeligt ses i de velholdte detaljer.

Stueplan byder på en gennemtænkt planløsning med et pænt hvidt elementkøkken, hvor der er rigelig plads til både madlavning og hyggelige måltider ved spisepladsen. Den store vinkelstue imponerer med sit flotte fletparketgulv og direkte adgang til udestuen – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller afslappende eftermiddage uanset vejret udenfor. Derudover finder du to gode soveværelser samt et badeværelse med gulvvarme og et ekstra toilet på dette plan.

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: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026

På første sal venter et stort master bedroom samt yderligere to værelser, ideelle som børneværelser eller kontorplads. Et lille stueareal kan nemt anvendes som aktivitetsrum for børnene eller måske en hyggelig læsekrog. Heroppe findes også endnu et toilet samt en betagende udsigt over området fra flere af rummene.

Haven er intet mindre end fantastisk – en sand oase med smukke bede, skønne terrasser til solrige dage og frodige græsarealer til leg og afslapning. Ejendommen inkluderer desuden en praktisk carport.

Beliggenheden i Vemmedrup kunne ikke være bedre; REMA 1000 ligger indenfor gåafstand sammen med skoler og lukkede stisystemer for sikker færdsel til legepladserne. Samtidig giver den nemme adgang til motorvejen hurtig forbindelse til Køge C og videre mod København.



Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026





Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026

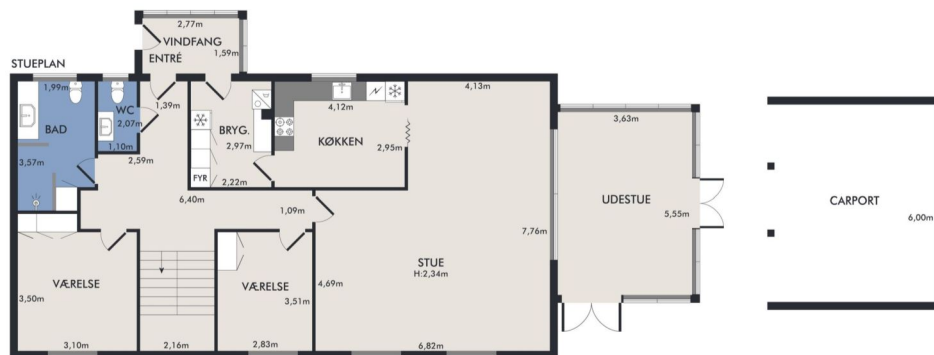




Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



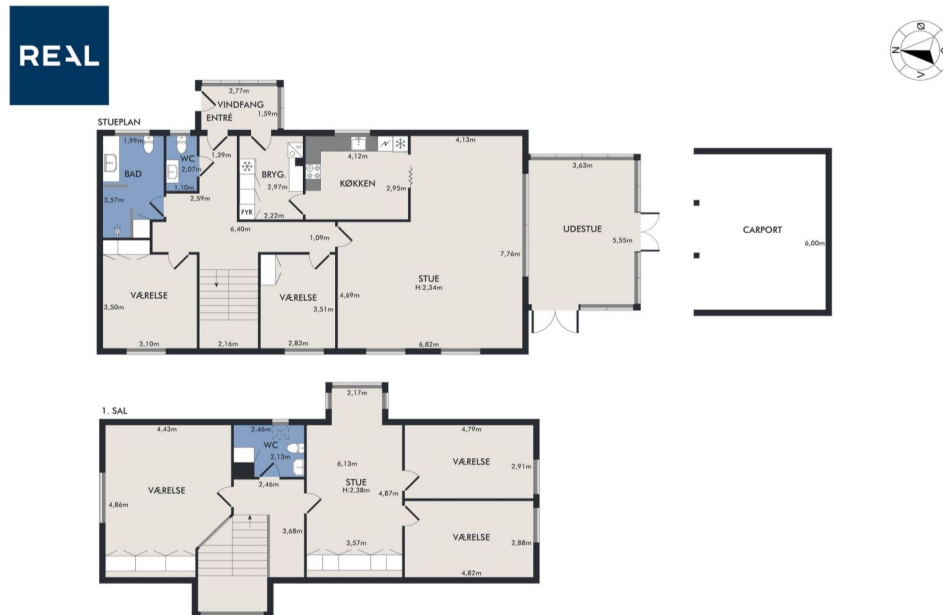
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 4 bl Vemmedrup By, Bjæverskov
BFE-nr.: 2590949
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1978/1988

Arealer*

Grundareal: 752 m²
Boligareal i alt: 228 m²
- heraf udnyttet tagetage: 95 m²

Øvrige arealer:
Overdækket areal: 27 m²
Carport: 40 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.995.000 kr.
Grundværdi: 1.477.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.396.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.181.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.06.1965 - Dok om vandværk, pumpehuse m.v.
Nr. 2 lyst d. 18.12.1968 - Dok om grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 25.11.1975 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 4 lyst d. 24.10.1977 - Lokalplan nr. 15

Planer

Lokalplan nr. 15
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 1.998,20 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.262	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.170
Husforsikring	kr.	8.482	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.997	Flyttegebyr - vandværk	kr.	65
Grundejerforening	kr.	2.700	Flyttegebyr - grundejerforening	kr.	150
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	175	I alt	kr.	3.633.835
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		34.836			

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/nettoydelser 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.239 md./ 230.865 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.637 md./ 187.644 år v/24,90%
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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Fyrrevej 54, Vemmedrup, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1029
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 26.02.2026

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 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:

Ingen oplyste

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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	255.870	259.185	258.884	DKK	2,4	33.435	9,00	2,94			Nej	
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	688.504	692.383	693.879	DKK	3,31	57.224	16,25	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Yderholm Ejerlav

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Electrolux

Kogeplade

Emhætte - Gorenje

Tørretumbler - Siemens

Køleskab - Samsung

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - Siemens

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge. Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.