

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: Spanagervej 40, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 46806446
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 03-04-2025



Beskrivelse:

På en stor grund på 4.911 m² finder du denne rummelige ejendom, der byder på en kombination af bolig, udbygninger og naturskønne omgivelser. Her får du en ejendom med både klassiske og praktiske løsninger, ideel til dig, der ønsker masser af plads, hvad enten det er til hobby, erhverv eller en livsstil med naturen tæt på. Ejendommen er særligt oplagt til at holde heste.

Boligen

Hovedhuset rummer et velindrettet stueplan, hvor du træder ind i en entré med adgang til køkkenet samt videre forbindelse til en stor og hyggelig stue. Derudover er der et værelse, udestue, et badeværelse samt et praktisk bryggers. På førstesalen finder du en rummelig stue med mulighed for at indrette flere opholdsområder eller et ekstra værelse. 1. salen kan indeles i flere rum og rummer endvidere et meget anvendeligt loftrum over udestuen.

Udbygninger og faciliteter

Til ejendommen hører en stor garage med god plads til opbevaring eller værksted. Derudover er der en større staldbygning samt flere disponible rum og et skur, som kan anvendes efter behov – perfekt til hobbyprojekter, dyrehold eller opbevaring.

Naturskøn beliggenhed

Ejendommen er placeret i landlige omgivelser med masser af plads omkring sig, hvilket giver en unik mulighed for at nyde naturen og skabe et hjem med frihed og muligheder.

Ejendommen ligger endvidere tæt på motorvejstilkørsel (ca. 1 km), 10 min kørsel til Køge Nord St. hvorfra der er 20 min med tog til Københavns Hovedbanegård. Ca. 10 km til hyggelige Køge Centrum med alle dens bekvemmeligheder. Der er ca. 2 km til Bjæverskov med diverse indkøbsmuligheder mv

Når du køber en bolig gennem EDC, har du mulighed for at få en gratis flytteforsikring. Ønsker du denne, skal du sende en mail med "Ja tak" til flytteforsikring@gjensidige.dk

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

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: Jeppe Ertman



Adresse: Spanagervej 40, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 46806446
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 03-04-2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Ifølge: Vurderingsmeddelelsen
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1ad Spanager Hgd., Bjæverskov
BFE-nr.: 2590460
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1923 / 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.495.000
Grundværdi: 1.300.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.000
Grundlag for grundskyld: 1.040.000

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer *

Grundareal udgør: 4911 m²
- heraf vej: 0 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 115 m²
- heraf andet (Integreret) 32 m²
Kælderareal: 17 m²
Udnyttet tagetage: 43 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Andre bygninger: 220 m²
- heraf garage 53 m²
- heraf udhus 156 m²
- heraf drivhus 11 m²

Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Kommuneplan/Rammeområde: Køge Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan/Rammeområde: Planstrategi 2011 og Agenda 21-strategi 2011
Kommuneplan/Rammeområde: Planstrategi 2016
Kommuneplan/Rammeområde: Planstrategi 2020
Kommuneplan/Rammeområde: Planstrategi 2023
Andre fysiske planer: Spildevandsplan - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
Andre fysiske planer: Spildevandsplan - overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladeva
Varmeplan: Varmeplan for Køge Kommune - landområdet

Servitutter:

Servitut nr. 1 - d. 22.01.1966 Dok om vandindvinding
Servitut nr. 2 - d. 17.02.1988 Dok om naturgas mv
Servitut nr. 3 - d. 06.05.2013 Statsekspropriation

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spanagervej 40, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 46806446
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 03-04-2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskad: Ja

Forbehold: Endelig pris og dækning vil fremgå af konkret tilbud når køber kendes

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Chubb Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen: Forsikringen kan ikke overtages af køber.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.900

Forbrug: 2.284,5 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmekonsum jf. ejendommens energimærke

Iht. gældende lovgivning stammer det oplyste varmekonsum fra ejendommens energimærkning, hvori forbruget anslås.

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 Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød, Risiko for brand

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Hovedstadsområdets transportkorridor:

Der gøres særligt opmærksom på at grunden/ejendommen er beliggende i Hovedstadsområdets transportkorridor jf. ejendomsdatabaserne og <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/fingerplanen>. Nærværende forhold er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til kr. 1.300.000,- ud fra foreløbige vurderinger af grunde af tilsvarende størrelse og beliggenhed. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens arealer:

Ejendommen/stuehuset er blevet opmålt af en landinspektør.

Af opmålingen fremgår det at nuværende lovlige arealer er 126 m² fordelt på 83 m² i stueplan og 43 m² på 1. sal.

Med en lovliggørelse kan man opnå ekstra 50 m², så det samlede areal bliver 176 m² fordelt på 115 m² i stueplan og 61 m² på 1. sal.

Afvigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på at der er afvigelser i BBR i forhold til tilstandsrapport af d. 02.04.2025 idet byggesagkyndig skønner at areal af udestue med altan afviger fra det i BBR registrerede.

Fortsættes side 5



Adresse: Spanagervej 40, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 46806446
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 03-04-2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 10.179,00	Kontantpris kr. 2.495.000,00
Grundskyld:	kr. 5.512,00	Tinglysningsafgift af skødet kr. 16.850,00
Husforsikring:	kr. 7.710,00	Købers andel af ejerskifteforsikring kr. 13.976,50
Renovation iht. takstblad 2025:	kr. 5.317,00	kr.
Rottebekæmpelse:	kr. 215,02	kr.
	kr.	kr.
	kr.	
	kr.	I alt kr. 2.525.826,50
	kr.	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., Ligeledes er der heller ikke indeholdt evt. flyttegebyrer til forsyningsselskaber i købers kontantbehov.
Ejerudgift i alt 1.år:	28.933,02	

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: 125.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 13.845 md./ 166.141 år. Netto **ex** ejerudgift: 11.085 md./ 133.026 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: 03-04-2025. 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: 01/07-01/01 **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Spanagervej 40, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 46806446
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 03-04-2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades.

Beskyttede sten og jorddiger:

Ejendommen er beliggende på en matrikel hvor der er beskyttede sten- og jorddiger.

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone.

Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.