

## Salgsopstilling

# Bjæverskov

Ejbovej 61A | 4632 Bjæverskov  
5687 0099 | boligmaegleren.dk  
bjæverskov@boligmaegleren.dk

**BOLIG**

**mægleren**

Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019



### Beskrivelse:

2 plans rødstensvilla beliggende i lukket område i det gl. Bjæverskov, tæt ved kirken, gode busforbindelser til Køge Ringsted, butiksentret og ca. 700 m til Skovboskolen. Indeh. indgang, badeværelse med bruseniche, stort værelse med skabe, køkken / mindre spisekammer - kælder samt stor vinkelopholdsstue, hvor der ligeledes er adgang til udestue. Desuden entre med udgang og trappeopgang til tagetagen, indeh. repos samt værelse og stort soveværelse.

I forbindelse med gårdsplads mm. er der flere udhuse / garage, hvoraf en del er isoleret.

Ejendommen opvarmes ved centralvarme / naturgasfyr.

Ejendommen er beliggende på / skrånende grund på 1107 m2. med god udsigt. Grunden er indhegnet, og med græs, gårdsplads samt urtehave m.m.

Køber må være forberedt på at ejendommen trænger til nogen istandsættelse.

### 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: Erik Jørgensen

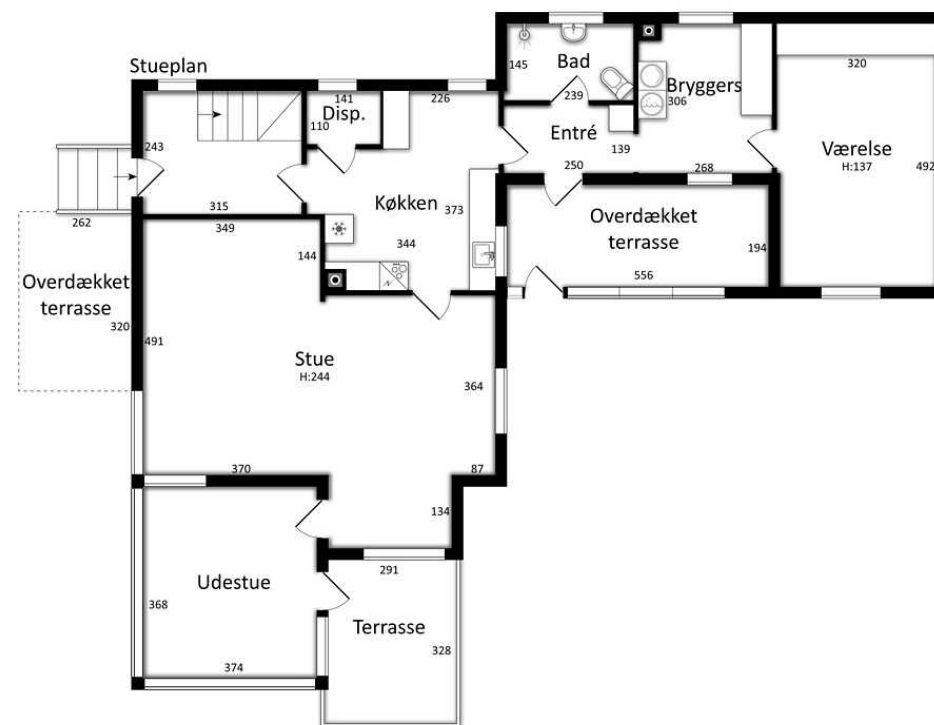
Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019



krakkort\_fra\_beliggenhed



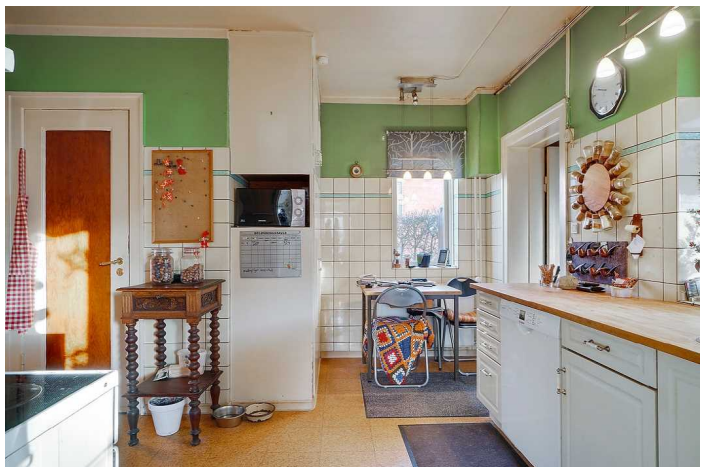
STUEPLAN24



Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019



Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Alm. Beboelse  
Ifølge: Off. myndigheder. BBR register  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 5I Bjæverskov By, Bjæverskov  
BFE-nr.: 2590000  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Off. vej.  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Opført/ombygget år: 1936 / 1983

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 1.100.000  
Heraf grundværdi: 539.200  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 1107 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogen  
Hovedbyg.bebyg.areal: 92 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 27 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 105 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 72 m<sup>2</sup>  
- heraf garage: 20 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus: 26 m<sup>2</sup>  
- heraf carport: 26 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller  
- af dato: 03-01-2019

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 7B01 Krogen - Åvej  
Kommuneplan/Rammeområde: 7B01 Krogen - Åvej  
Kommuneplan/Rammeområde: 7B01 Krogen - Åvej  
Kommuneplan/Rammeområde: S2B01 Boligområde ved Krogen og Åvej  
Kommuneplan/Rammeområde: Tillæg nr. 1 Klimatilpasningsplan  
Lokalplan: 40  
Lokalplan: 40 Gammel Bjæverskov

15.06.1922-907442-19 Dok om højspænding mv (RR 950/22)  
18.06.1964-3388-19 Dok om vandværk, pumpehuse mv, Resp lån i off midler  
03.11.1980-22374-19 Lokalplan nr. 40

### Tilbehør:

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

1, 1, 1, 1

Det bemærkes at udover emhætten forefindes der ingen hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand.  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200

Forbrug: 2.116 m<sup>3</sup>

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens 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 byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen  
Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 K3

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2

Energimærkning: E

Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	11.343,69	Kontantpris: 1.800.000,00
Husforsikring:	3.500,00	Tinglysningsafgift af skødet 12.460,00
Ejendomsværdiskat:	10.000,00	Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået 8.750,00
Renovation, genbrug m.m.:	2.975,00	Betaling 1/2 præmie for ejerskifteforsikring 6.000,00
Miljøafgift / Rotteafgift.:	20,00	
Antenneforening:	4.500,00	
		I alt kr. 1.827.210,00
Ejerudgift i alt 1.år:	32.338,69	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen gæld udover købesummen.

### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelser. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 90.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 7.868 md./ 94.421 år. Netto **ex** ejerudgift: 6.786 md./ 81.430 år v/ 25,77%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 22-01-2019. 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: juli-januar **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til BRFkredit

Adresse: Krogen 7, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 1.800.000

Sagsnr.: 6501-2557  
Ejerudgift/md.: 2.695

Dato: 22-01-2019

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
Nordea Kredit OA	Obligation	469.791	469.791	475.978	DKK	1,500 /	31.203,05	18	1,9	0,00		Nej	0,00