

## Salgsopstilling

# Bjæverskov

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

**BOLIG**

**mægleren**

Adresse: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019



### Beskrivelse:

Villa med fuld tagetage på 164 etagemeter beliggende 400 m. fra skolen, og tæt på centeret, busforbindelser, idrætsfaciliteter m.m.

Opført i 1981 i rødbrune sten med eternittag. Indeh. entre med trapppeopgang til tagetage, soveværelse samt badeværelse med brus og kar, stor sydvendt opholdsstue med udgang til terrasse samt dejlig have. Fra stue adgang til køkken / samt bryggers.

Tagetagen indeh. repos, værelse samt stort dejligt badeværelse med spa-bad. Desuden i tagetagen stort soveværelse / opr. 2 værelser med udgang til syd-vendt svalegang. Ejendommen opvarmes ved centralvarme via pillefyr som er stående i stue. De fleste vinduer er udskiftet løbende.

Det bemærkes dog at køkken trænger til opdatering.

Ejendommen er beliggende på 802 m2. lukket grund.

I forbindelse med indkørselen er der carport / udhus. Gode hyggekrege rundt om ejendommen.

### 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

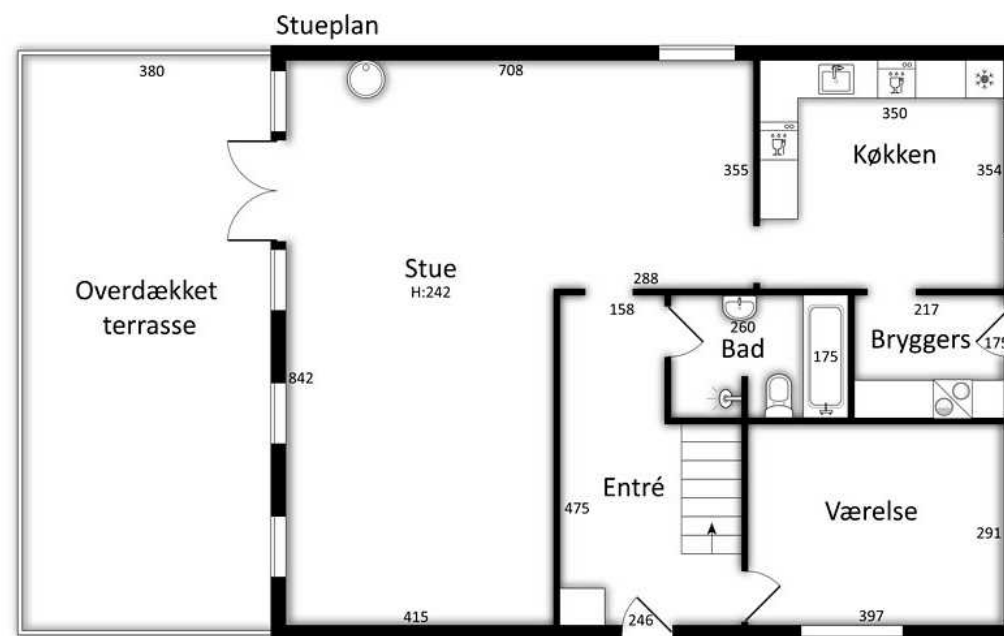
Adresse: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019



krakkort\_fra\_beliggenhed

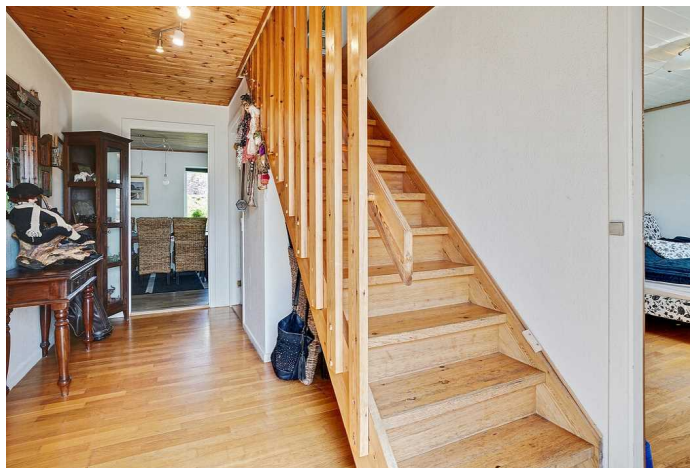


STUEPLAN27

Adresse: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019



Adresse: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Alm. Beboelse  
Ifølge: Off. myndigheder. BBR register  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 9c Vemmedrup By, Bjæverskov  
BFE-nr.: 2591201  
Zonestatus: Byzone, landzon  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat vej.. Henvises til kommunalt opl. skema.  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler  
Opført/ombygget år: 1981

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 1.450.000  
Heraf grundværdi: 499.800  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 802 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge:  
Hovedbyg.bebyg.areal: 105 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 59 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 164 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 24 m<sup>2</sup>  
- heraf carport 24 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk  
- af dato: 20-06-2019

#### **Grundejerforening**

Sikkerhed til grf.:  
I form af: Ingen  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

Kommuneplan/Rammeområde: 7B02 Læskovvej  
Kommuneplan/Rammeområde: 7B02 Læskovvej  
Kommuneplan/Rammeområde: 7B02 Læskovvej  
Kommuneplan/Rammeområde: S2B02 Boligområde ved Læskovvej  
Kommuneplan/Rammeområde: Tillæg nr. 1 Klimatilpasningsplan

21.09.1905-907822-19 Dok om jagtpassageret mv samt jagtret (FF797/05)  
03.02.1965-694-19 Dok om vandværk, pumpehuse mv  
09.04.1975-5478-19 Landvæsenskommissionskendelse  
19.06.1980-12020-19 Dok om færdselsret mv

### Tilbehør:

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

1 Emhætte, 1 Køleskab Whirlpool, 1 Keramisk komfur, 1 Opvaskemaskine Zanussi, 1 Metro Vandvarmer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

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: C

#### 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.

Adresse: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	10.514,79	Kontantpris: 2.295.000,00
Husforsikring:	3.800,00	Tinglysningsafgift af skødet 15.460,00
Ejendomsværdiskat:	14.000,00	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	
Skorstensfejer:	750,00	
		I alt kr. 2.325.210,00
Ejerudgift i alt 1.år:	32.059,79	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebreve: kr. 480.000

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/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse 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: 115.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 9.165 md./ 109.986 år. Netto **ex** ejerudgift: 8.161 md./ 97.937 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: 06-10-2019. 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: januar-juli **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: Vindegårdsvej 15, 4632 Bjæverskov  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 6501-2581  
Ejerudgift/md.: 2.672

Dato: 06-10-2019

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
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------