

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Spjellerupvej 1, St. Spjellerup  
4653 Karise

4.200.000 kr.



Spændende projektejendom - boliger



# INDHOLD

| Side | BESKRIVELSE                      |
|------|----------------------------------|
| 3    | Beskrivelse og billeder          |
| Side | FAKTA                            |
| 7    | Ejendommen                       |
| 8    | Offentlig vurdering              |
| 9    | Tekniske installationer - løsøre |
| 9    | Energimærke                      |
| 10   | Offentlige forhold / planer      |
| 11   | Miljøforhold                     |
| 11   | Tingbog og servitutter           |
| Side | LEJEFORHOLD                      |
| 12   | Lejeindtægter                    |
| Side | ØKONOMI                          |
| 13   | Købesum                          |
| 13   | Moms                             |
| 13   | Driftsudgifter                   |
| 13   | Handelsomkostninger              |
| Side | KONTAKTINFORMATION               |
| 14   | Kontaktinformation               |

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Udviklings ejendom sælges med projekt

#### Art/beliggenhed

Ejendommen er en boligudlejningsejendom beliggende i den mindre landsby St. Spjellerup, primært med blandet parcelhus bebyggelse, landsbyen ligger mellem Karise og Faxe Ladeplads. Afstanden til Karise er ca. 5 km., hvor der findes indkøbsmuligheder m.m. I St. Spjellerup er der kun en mindre kiosk beliggende på campingpladsen. St. Spjellerup er beliggende i Faxe Kommune under Region Sjælland.

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen: Ejendommen omfatter en hovedbygning med Spjellerupvej med bagvedliggende sidefløje. Mellem hovedbygning og sidefløje et gårdareal. I gårdarealet ligger en fritliggende mindre bygning (bygning 2) på 86 kvm. Bygning 2 som også er opført i 1883 anvendes i dag kun til opbevaring.

Ejendommen er (bl.a. jf. en gammel servitut fra 1952) oprindeligt opført som et hospital i 1883 og jf. BBR ombygget i 2016. Ejendommens videre historie er ikke afdækket.

Hovedbygningen indeholder i stueetagen 14 boliger med køkken i varierende størrelser. På gangene/fællesarealerne er placeret baderum og toiletter som beboerne af de 14 boliger deles om. Der er desuden også 2 rum med vaskemaskiner og tørrerum.

Tagrummet henstår ubenyttet.

Bygningen er opført i røde teglsten i 1 etage ekskl. kælder og tagetage. Der er ikke kælder i ejendommen. Taget som er belagt med skifer er et gammelt tag, hvor skiferpladerne skønnes at være meget tynde, og vil sandsynligvis skulle renoveres/udskiftes inden for en kortere årrække.

Vinduerne i ejendommen er af blandet karakter lige fra trærammer med enkeltglas til trærammer med termo- eller energiglas. En del vinduer trænger til renovering.

En køber må således være forberedt på, at der ville skulle foretages diverse større renoveringsopgaver udover en evt. ombygning/udvikling af ejendommen.

Ejendommen opvarmes i dag med varmepumper/el.

**På tænkt udviklingsprojekt:**

Ejer har de seneste par år arbejdet med en plan for udvikling af ejendommen.

Planen omfatter udvikling/ombygning af de eksisterende boliger, inddragelse af fællesarealer samt udnyttelse af tagetage til i alt 19 nye beboelseslejligheder.

**Tegninger m.v.**

Der foreligger tegninger over udvikling af bygningen til 19 lejligheder fra arkitektfirmaet Casa Arkitekter.

**Landzone tilladelse:**

Der foreligger Landzonetilladelse til 19 boliger.

**Etaper:**

Ejer har i første omgang valgt at opdele udviklingen i etaper.

**Første etape:**

Første etape omfatter udvikling/ombygning af 3 boliger. Efter ombygning bliver de 3 lejligheder på ca. 36,78 kvm., 64,26 kvm. og 67,92 kvm.

**Skønnede samlede arealer efter ombygning:**

Efter ombygning af ejendom, herunder inddragelse af fællesarealer samt udnyttelse af tagetage forventes den færdige ejendom at indeholde 19 beboelseslejligheder med et samlet skønnet areal på ca. 1.322,74 kvm. jf. udførte tegninger fra arkitektfirma. Hertil kommer fælleshus på ca. 86 kvm.





# FAKTA

## Ejendommen

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| Beliggende | Spjellerupvej 1, St. Spjellerup, 4653 Karise |
| Kommune    | Faxe                                         |
| Region     | Region Sjælland                              |
| Zonestatus | Landzone                                     |
| Vejforhold | Offentlig                                    |

### Anvendelse

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ejendomstype       | Boligudlejning |
| Anvendelse, aktuel | Beboelse       |

| Matr. nr.                          | Areal                |
|------------------------------------|----------------------|
| 10 c St. Spjellerup By, Spjellerup | 3.172 m <sup>2</sup> |

### Arealfordeling

|                   |                      |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|
| Grundareal        | 3.172 m <sup>2</sup> | heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal    |                      | 927 m <sup>2</sup>         |
| Boligareal        |                      | 614 m <sup>2</sup>         |
| Etageareal i alt  |                      | 614 m <sup>2</sup>         |
| Sekundære arealer |                      | 86 m <sup>2</sup>          |

### Udenomsarealer / området

Til ejendommen hører større gård samt større grønt fællesareal.

### Parkeringsforhold

Der kan parkeres ved ejendommen.

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Spjellerupvej 1

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| - opført / ombygget | 1883/2016          |
| - bebygget areal    | 841 m <sup>2</sup> |
| - etageareal        | 614 m <sup>2</sup> |
| - antal etager      | 1                  |

#### Enhed

|                        |            |                   |
|------------------------|------------|-------------------|
| Spjellerupvej 1, st, 1 | Etageareal | 39 m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------|-------------------|

|                            |      |            |
|----------------------------|------|------------|
| Række-, kæde- og klyngehus | Type | Boligareal |
|----------------------------|------|------------|

#### Enhed

|                        |            |                   |
|------------------------|------------|-------------------|
| Spjellerupvej 1, st, 2 | Etageareal | 69 m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------|-------------------|

|                            |      |            |
|----------------------------|------|------------|
| Række-, kæde- og klyngehus | Type | Boligareal |
|----------------------------|------|------------|

#### Enhed

|                        |            |                   |
|------------------------|------------|-------------------|
| Spjellerupvej 1, st, 3 | Etageareal | 42 m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------|-------------------|

|                            |      |            |
|----------------------------|------|------------|
| Række-, kæde- og klyngehus | Type | Boligareal |
|----------------------------|------|------------|

#### Enhed

|                        |            |                   |
|------------------------|------------|-------------------|
| Spjellerupvej 1, st, 4 | Etageareal | 39 m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------|-------------------|

|                            |      |            |
|----------------------------|------|------------|
| Række-, kæde- og klyngehus | Type | Boligareal |
|----------------------------|------|------------|

#### Enhed

|                        |            |                   |
|------------------------|------------|-------------------|
| Spjellerupvej 1, st, 5 | Etageareal | 47 m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------|-------------------|

|                            |      |            |
|----------------------------|------|------------|
| Række-, kæde- og klyngehus | Type | Boligareal |
|----------------------------|------|------------|

#### Enhed

|                        |            |                   |
|------------------------|------------|-------------------|
| Spjellerupvej 1, st, 6 | Etageareal | 39 m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------|-------------------|

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 7

Etageareal

42 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 8

Etageareal

42 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 9

Etageareal

39 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 10

Etageareal

60 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 11

Etageareal

39 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 12

Etageareal

39 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 13

Etageareal

39 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Enhed*

Spjellerupvej 1, st, 14

Etageareal

39 m<sup>2</sup>

Række-, kæde- og klyngehus

Type  
Boligareal*Bygning nr. 2 - Spjellerupvej 1*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 1883              |
| - bebygget areal    | 86 m <sup>2</sup> |
| - sekundært areal   | 86 m <sup>2</sup> |

*Enhed*

Spjellerupvej 1

Etageareal

86 m<sup>2</sup>

Udhus

Type  
Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering***År 2023**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Grundværdi                       | 3.857.000 |
| Anden grundværdi (skattepligtig) | 3.085.600 |

Foreløbig offentlig vurdering for 2023:

|                            |     |           |
|----------------------------|-----|-----------|
| Grundværdi                 | kr. | 3.857.000 |
| Skattepligtig grundværdi   | kr. | 3.085.600 |
| Grundskyld                 | kr. | 24.685    |
| Stigningsbegrænsningsværdi | kr. | 8.005     |
| Opkrævet grundskyld i 2024 | kr. | 8.005     |

Opkrævning for 2025 udsendes først i februar 2025

Købers opmærksomhed henledes på følgende:

Der ansættes i dag kun en grundværdi for erhvervsejendomme og ikke længere en ejendomsværdi. Det skyldes, at både grundskyld og dækningsafgift nu udelukkende beregnes på baggrund af grundværdien.

Der er tale om foreløbige vurderinger. De endelige kendes ikke. Ændres vurderingerne fremadrettet, hvilket er helt sandsynligt, ændres grundskyld og evt. dækningsafgift tilsvarende

Betalte ejendomsskatter I 2022, 2023 og 2024:

Betalte ejendomsskatter i 2022, 2023 og 2024 er foreløbige skatter. Når 2021-vurderingen er klar (formentlig 2025), bliver ejendomsskatterne for 2022 og 2023 genberegnet og der vil ske en efterregulering.

Hvem efterreguleres:

Efterregulering af ejendomsskatterne i skatteårene 2022-2023 sker hos den, som ejer erhvervsejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted.

Ejendomsskatter for 2024:

I 2024 bliver ejendomsskatter for erhvervsejendomme opkrævet på baggrund af foreløbige 2023-vurderinger. Når den endelige vurdering forelægges, bliver ejendomsskatterne beregnet på ny ud fra grundlaget i den endelige vurdering. Det betyder, at ejendomsskatterne efterreguleres, både hvis der er betalt for meget eller for lidt.

Efterregulering fra og med skatteåret 2024:

Grundskyld og evt. dækningsafgift efterreguleres hos den ejer der ejede erhvervsejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.

Er der sket ejerskifte, vil den tidligere ejer både modtage en evt. efteropkrævning og en evt. udbetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift. Den nye ejer hæfter for betalingen i de situationer, hvor den tidligere ejer ikke betaler.

Ejendomsskatter anvendt:

I salgsoptstillingen indgår de kendte ejendomsskatter som opkræves i 2024.

Forbehold: Der tages al mulige forbehold for ændringer og efterreguleringer i foreløbige vurderinger, grundskyld og evt. dækningsafgift.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

### Installationer forsyninger

El: 230 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Varmepumpe

## Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

*Energimærke*

Hele ejendommen

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Faxe Kommuneplan 2021-2033 er gældende for området, hvor ejendommen er beliggende. Der henvises hertil for nærmere information.  
Der er ikke lokalplan.

### Byggesager – bebyggelsesprocent

Påtænkt udviklingsprojekt:

Ejer har de seneste par år arbejdet med en plan for udvikling af ejendommen.

Planen omfatter udvikling/ombygning af de eksisterende boliger, inddragelse af fællesarealer samt udnyttelse af tagetage til i alt 19 nye beboelseslejligheder.

Tegninger m.v.

Der foreligger tegninger over udvikling af bygningen til 19 lejligheder fra arkitektfirmaet Casa Arkitekter.

Landzone tilladelse:

Der foreligger Landzonetilladelse til 19 boliger.

Etaper: Ejer har i første omgang valgt at opdele udviklingen i etaper.

Første etape:

Første etape omfatter udvikling/ombygning af 3 boliger. Efter ombygning bliver de 3 lejligheder på ca. 36,78 kvm., 64,26 kvm. og 67,92 kvm.

Skønnede samlede arealer efter ombygning:

Efter ombygning af ejendom, herunder inddragelse af fællesarealer samt udnyttelse af tagetage forventes den færdige ejendom at indeholde 19 beboelseslejligheder med et samlet skønnet areal på ca. 1.322,74 kvm. jf. udførte tegninger fra arkitektfirma.

Hertil kommer fælleshus på ca. 86 kvm.

Oversigt/arealer, fremtidige lejemål:

| Lejligheder | ca. antal kvm. |
|-------------|----------------|
| 1           | 36,78          |
| 2           | 64,26          |
| 3           | 67,92          |
| 4           | 63,79          |
| 5           | 86,05          |
| 6           | 96,05          |
| 7           | 64,48          |
| 8           | 62,38          |
| 9           | 82,48          |
| 10          | 70,57          |
| 11          | 80,23          |
| 12          | 62,61          |
| 13          | 64,68          |
| 14          | 85,25          |
| 15          | 100,34         |
| 16          | 58,4           |
| 17          | 66,63          |
| 18          | 72,07          |
| 19          | 37,78          |
| I alt bolig | 1.322,74       |
| Fælleshus   | 58,41          |

Byggetilladelse:

Der foreligger byggetilladelse (april 2023) til de første 3 boliger. Da arbejdet ikke er påbegyndt inden for 1 års reglen er byggetilladelsen udløbet og vil skulle fornys. Det forventes jf. ejer dog ikke at give de store problemer.

Brandteknisk redegørelse: Foreligger

Andre muligheder:

For en køber kunne der evt. også foreligge andre projektmuligheder end traditionelle lejligheder, såsom ældreboliger, bofællesskab, kombineret bolig/erhverv, luksusejendom m.v., hvilket naturligvis vil kræve fornyet projektudvikling, godkendelser fra kommune m.m.

## Miljøforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

### Områdeklassificering

Der er ingen objektiv indikation på jordforurening jf. søgning på Region Sjællands miljøhjemmeside.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.09.1952 lbnr. 910949-27 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, kort i akt I 21

Nr. 2 lyst d. 08.04.1954 lbnr. 910950-27 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 27\_C\_395

Nr. 3 lyst d. 04.12.2017 lbnr. 1009387057 Filnavn: 55d948ba-3a78-4ec5-a1ca-052220c2e9fb

Gennemgang af ejendommens servitutter giver anledning til følgende bemærkninger:

Servitut nr. 1 omhandler arealet mellem bygning nr. 1 og Spjellerup Kirkegårds vestre mur.

Servituten foreskriver at arealet ikke må bebygges eller beplantes. Ejeren forbeholder sig dog ret til at have en række højstammede træer stående langs forannævnte kirkegårdsmur.

Endvidere må der ikke på den øvrige del af matr.nr. 10c opføres højere bebyggelse end den nuværende.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

|                  | <i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i> |   |
|------------------|------------------------------------------|---|
| Boliglejemål     | 273.600                                  | 0 |
| I alt årlig leje | 273.600                                  | 0 |

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

# ØKONOMI

## Købesum

*Beløb i kr.*

|             |           |
|-------------|-----------|
| Kontantpris | 4.200.000 |
|-------------|-----------|

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| <i>Udgift</i>                       | <i>Specificeret</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Grundskyld, år 2024                 |                     | 8.005              |
| Renovation / miljøafgift:           |                     |                    |
| Renovation                          |                     | 82.872             |
| Vand / vandaflledning / el:         |                     |                    |
| Vandafgift                          | 9.429               |                    |
| el                                  | 119.100             |                    |
| Sum                                 |                     | 128.529            |
| Renholdelse / vicevært:             |                     |                    |
| Renholdelse                         |                     | 12.000             |
| Udvendig vedligeholdelse            |                     | 84.100             |
| Hensættelser vedligeholdelse / GI : |                     |                    |
| Regnskabskonto, LL § 117            | 10.716              |                    |
| Sum                                 |                     | 10.716             |
| Administration:                     |                     |                    |
| Administration                      |                     | 19.530             |
| Forsikringspræmier:                 |                     |                    |
| Præmie årligt - forsikring I        |                     | 9.570              |
| I alt, anslået                      |                     | 355.322            |

## Øvrige bemærkninger

Udgifterne er dels skønnede udgifter, dels realiserede udgifter for 2024.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

*Beløb i kr.*

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Tinglysningsafgift - skøde     | 27.050 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 27.050 |

# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup

Telefon: 77334141  
E-mail: [erhverv-sjl@mailreal.dk](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Kaj Kristiansen

Mobil: 42910234  
E-mail: [krk@mailreal.dk](mailto:krk@mailreal.dk)