

REAL



Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	337
Kontantpris	5.695.000	Erhverv m2	919
Ejerudgift	4.176	Grund m2	55.644
Byggear/ombygget	1923/1950	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1229**

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: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

På Spanagervej 19 præsenteres I for en spændende ejendom, hvor hestene og naturlivet bliver sat i fokus. Til trods for dyrehold rummer ejendommen to separate boliger, og med den centrale beliggenhed, vil der være gode muligheder for at udleje den ene bolig, hvis I ikke selv kan udfylde de 270 boligkvadratmeter. Nuværende ejer har netop fået lavet nyt tag og ny tagkonstruktion på hovedhuset. Dertil er der nye gavle, vinduespartier og Veluxvinduer. Der er åbnet op til kip i køkken alrummet og her mangler der den sidste afslutning (se evt. billederne). En ny ejer kan dermed sætte sit eget præg på den sidste del. Det kan være akustikpaneller, gipslofter eller noget helt tredje! Det er også en oplagt mulighed for, at lave noget microcement eller lign. i stuen hvor der er gulvvarme.

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: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

Stuehuset er charmerende og løbende vedligeholdt, hvorfor det heller ikke er til at se, at byggeåret kan dateres tilbage til 1923. I træder indenfor til gennemgående, synlige bjælker og åbent til kip (skal færdiggøres), som skaber en hyggelig, landlig stemning rummene imellem. Stueplan indeholder entré, walk-in, bryggers, badeværelse, tre soveværelser, to stuemiljøer med brændeovn og et køkken, mens førstesalen ligeledes er sat i stand hvor der nemt kan etableres flere værelser. I den ene ende af hestestalden er der indrettet med en selvstændig bolig, som eventuelt kan benyttes til udlejning. Her er der både toilet og badeværelse, et køkken og soveværelse samt et stort opholdsmiljø.

Ejendommen placerer sig på en 5,5 hektar stor grund, og her får I bl.a. glæde af en hestestald med flere bokse. Hestene får også fri leg i den store ridehal hvor der også er nyanlagt ridebane 2023 med dræn og belysning, og hvis I og hestene trænger til frisk luft, er der gode ridestier omkring ejendommen. Med så mange hektar er det også oplagt at etablere flere hestefolde, og I får en rummelig gårdsplads til at vende selv de store hestetrailere.

Naturen får uden tvivl lov til at spille hovedrollen, hvilket også betyder, at I er sikret fredelige omgivelser. Der er blot fem minutters kørsel til Bjæverskov med daginstitutioner, indkøbsmuligheder og spisesteder. Inden for samme afstand ligger Vemmedrup med en skole og indkøb, og fire kilometer nordøst for adressen ligger Ejby med flere daginstitutioner, skole og Ejbyhallen med forskellige sportstilbud. Pendleren eller den byglade vil desuden sætte pris på, at det tager et kvarter at køre til Køge Centrum med et hyggeligt handelsliv samt 40 minutter til Københavns Hovedbanegård.

Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

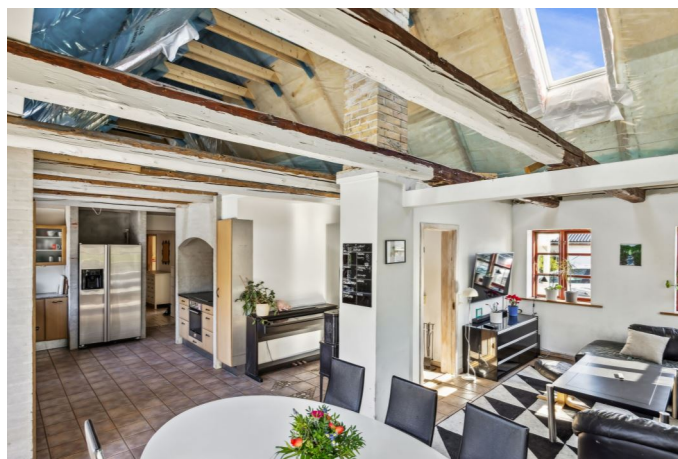
Dato: 23.09.2025



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

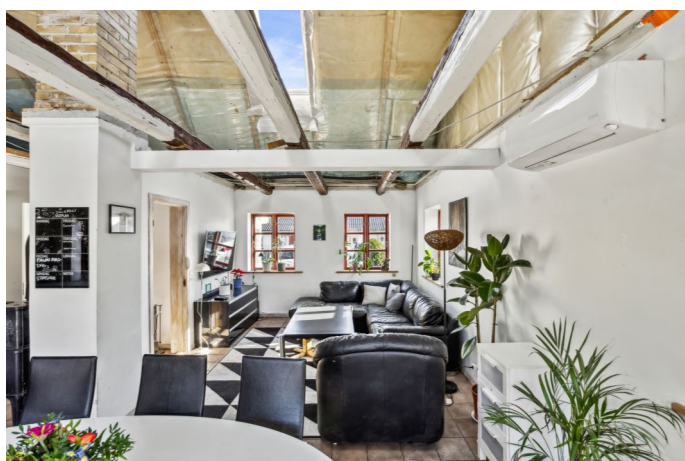
Dato: 23.09.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Gang



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Terrasse



Bryggers



Stue



Stue

Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



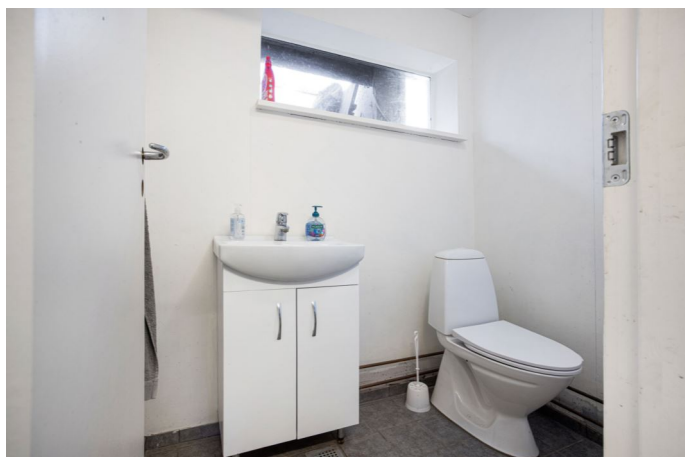
Garage



Stald



Disponibelt rum



Badeværelse



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

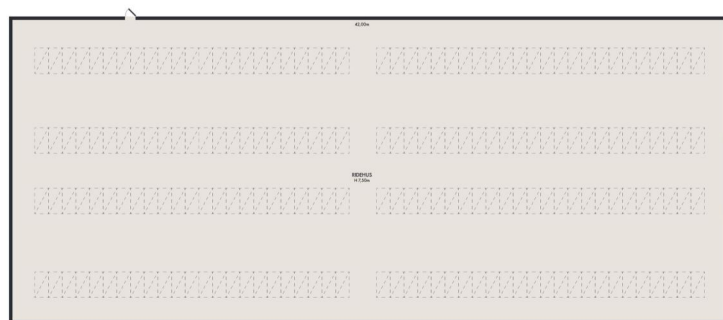




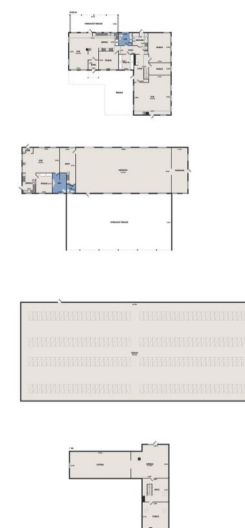
Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

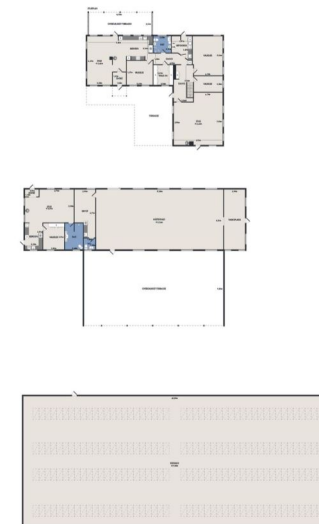


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 s Spanager Hgd., Bjæverskov
BFE-nr.:	2590450
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1923/1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.700.000 kr.
Grundværdi:	3.545.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.160.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.836.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	55.644 m ²
Erhvervsareal:	919 m ²
Boligareal i alt:	337 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	19 m ²
Erhvervsarealer:	919 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.05.1925 - Dok om vej mv, gangsti mv, fredning af træer.
Nr. 2 lyst d. 03.06.1965 - Dok om vandværk, pumpehuse m.v.
Nr. 3 lyst d. 06.04.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 4 lyst d. 29.11.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 5 lyst d. 24.09.2014 - Etablering af nye vandhuller.
Nr. 6 lyst d. 20.01.2017 - Deklaration for kloakledninger.

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Nr. 1 lyst d. 28.05.1925 lbnr. 907713-19 Tillægstekst Dok om vej mv, gangsti mv, fredning af træer
Nr. 2 lyst d. 03.06.1965 lbnr. 3139-19 Tillægstekst Dok om vandværk, pumpehuse m.v. Resp lån i off midler. Filnavn: 19_C_207
Nr. 3 lyst d. 06.04.1979 lbnr. 7960-19 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 19_D_637
Nr. 4 lyst d. 29.11.1979 lbnr. 29526-19 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1E Forprioritet Filnavn: 19_D_634
Nr. 5 lyst d. 24.09.2014 lbnr. 1005667457 Filnavn: d8b999e2-b946-432b-90b4-cbd6e0c250bf
Nr. 6 lyst d. 20.01.2017 lbnr. 1008157152 Filnavn: 003243b8-4158-465a-a44a-5bb27b7c748b
Nr. 1 lyst d. 28.05.1925 lbnr. 907713-19 Tillægstekst Dok om vej mv, gangsti mv, fredning af træer
Nr. 2 lyst d. 03.06.1965 lbnr. 3139-19 Tillægstekst Dok om vandværk, pumpehuse m.v. Resp lån i off midler. Filnavn: 19_C_207
Nr. 3 lyst d. 06.04.1979 lbnr. 7960-19 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 19_D_637
Nr. 4 lyst d. 29.11.1979 lbnr. 29526-19 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1E Forprioritet Filnavn: 19_D_634
Nr. 5 lyst d. 24.09.2014 lbnr. 1005667457 Filnavn: d8b999e2-b946-432b-90b4-cbd6e0c250bf
Nr. 6 lyst d. 20.01.2017 lbnr. 1008157152 Filnavn: 003243b8-4158-465a-a44a-5bb27b7c748b

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: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.956 Forbrug: 2.465,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler, to brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
På ejendommen findes desuden to brændeovne. Udgiften til brænde er ikke medtaget i ovenstående udgift.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet på baggrund af kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområde
Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats
Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025



Adresse: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.016	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	15.031	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Husforsikring	kr.	17.055	I alt	kr.	5.731.050
Renovation	kr.	5.044	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.477			
Rottebekæmpelse	kr.	491			
Ejerudgift i alt 1 år		50.114			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.681 md./ 368.166 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.631 md./ 295.576 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: 23.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Spanagervej 19, 4632 Bjæverskov
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1229
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 23.09.2025

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.

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	3.503.355	3.503.355	3.517.079	DKK	2,2	184.020	30,00	2,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Hovedhus:

Ovn mærke Siemens, Kogeplade mærke Ceran, Emhætte mærke Tharmex, Mikroovn mærke Cosik, Tørretumbler mærke Bosch, Køle/fryseskab mærke Kosch, Opvaskemaskine mærke Bosch, Vaskemaskine mærke Bosch.

Lejlighed:

Opvaskemaskine mærke Siemens, Komfur mærke Wasco, Køl/frys mærke Vedfrost, Emhætte mærke Thermex

Sælger oplyser at isterning og vanddispenser virker ikke på køleskabet.

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.