



REAL

Havevænget 7A, 4682 Tureby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.721	Grund m ²	1.589
Byggeår/ombygget	1900/1976	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-0505**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026



Når I kommer kørende gennem Algestrup, støder I på Havevænget 7A på en ganske nydelig ejendom, der tager sig pænt og klassisk ud med hvid facade og solceller på det sorte tag. Den 1.589 kvadratmeter store grund giver anledning til en aflang have, hvor en nem græsplæne ligger godt afskærmet af hæk og hegn.

Hele vejen rundt om huset er der anlagt en stenterrasse, som blandt andet udgør den nemme ankomst fortil, mens den mod sydvest giver plads til en ideelt placeret træterrasse. Bilen kan I parkere i den rummelige garage, der desuden også kan indrettes med værksted.

Villaens planløsning dækker over 168 kvadratmeter i to plan og kan tage sin begyndelse i entréen såvel som i bryggerset. Den rummelige entré giver god plads til at jakke og sko kan smides, før I bevæger jer videre rundt i jeres nye hjem, og I bliver mødt af et stilrent og lyst udtryk fra start til slut. Huset har nemlig gennemgået en renovering inden for de seneste år, hvilket betyder, at I overtager en bolig med gulvvarme i hele stueetagen, luft-til-vand-varmepumpe fra 2023 og generelt en indretning, der komplementerer den moderne familie godt.

Det rummelige køkken giver sig til kende med grebsfrie fronter, integrerede hårde hvidevarer og metalbordplader, der tilføjer industrielle fornemmelser. Her skal spisebordet placeres i alrummet overfor køkkenøen, så samtalen kan flyde frit mellemkok og gæster. Herfra passerer I to værelser på vej til den store stue, hvor brede vinduer og glasindfattede dobbeltdøre ud til terrassen udvisker grænserne mellem inde og ude. Stueplan afsluttes af et bryggers med plads til vaskefaciliteter samt et brusebadeværelse med dobbeltvask. På førstesalen får I en repos samt to gode værelser, hvor blandt andet tagvinduerne giver et skønt lysindfald.

Algestrup er en lille, hyggelig sjællandsk flække, der placerer sig 12,5 kilometer fra Køge og 37 kilometer fra Næstved. Her er der bogstavelig talt to minutter på cykel til skolen og børnehaven, der ligger lige på den anden side af det fine gadekær.

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.

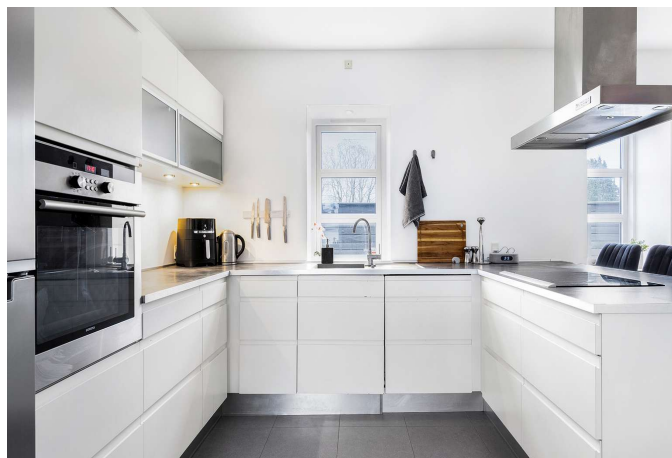
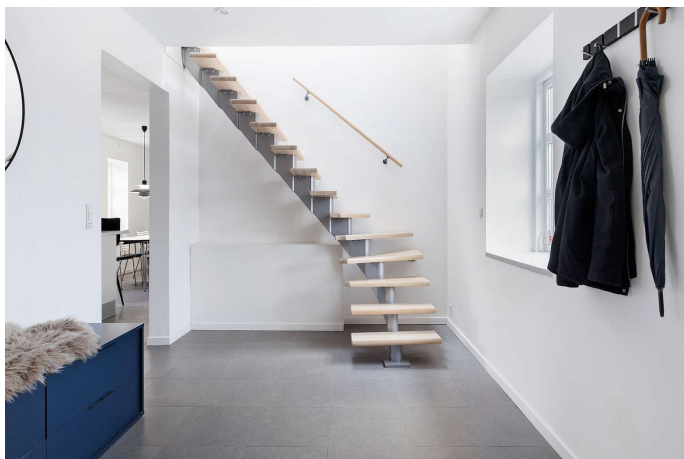
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

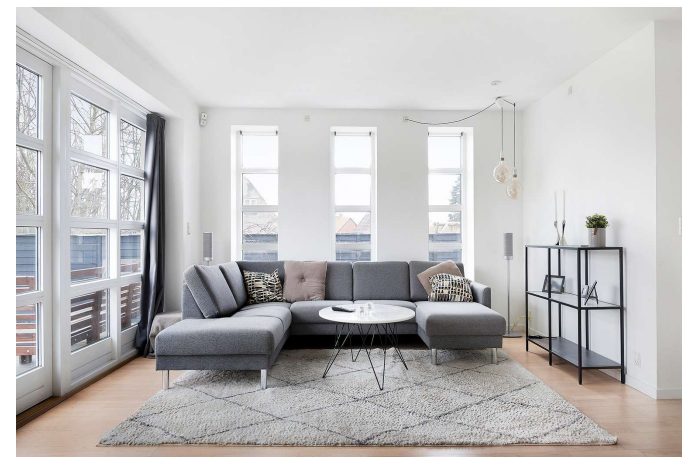
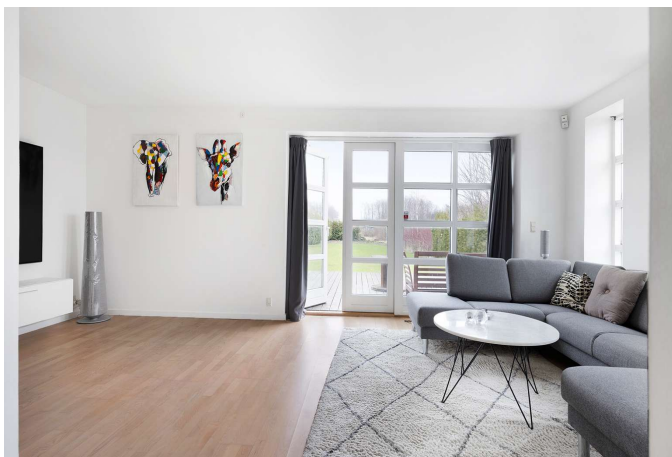
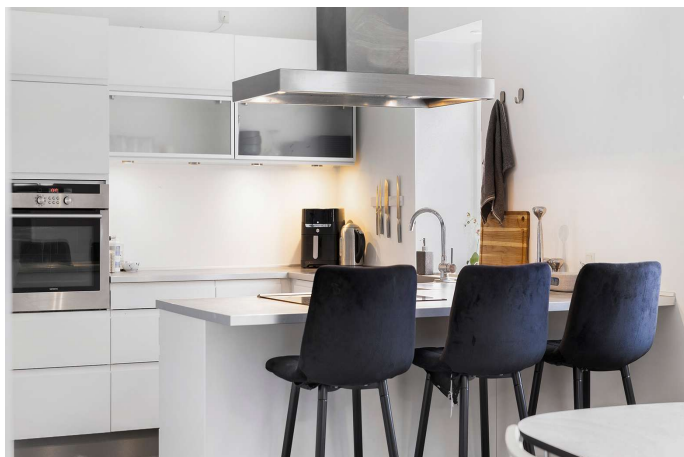
Dato: 10.05.2026



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

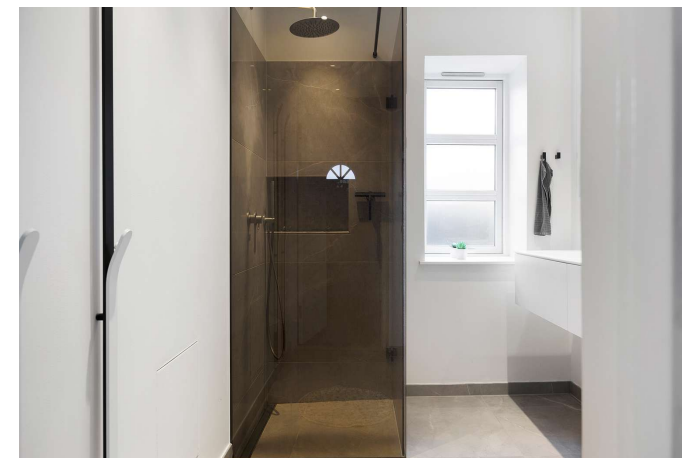
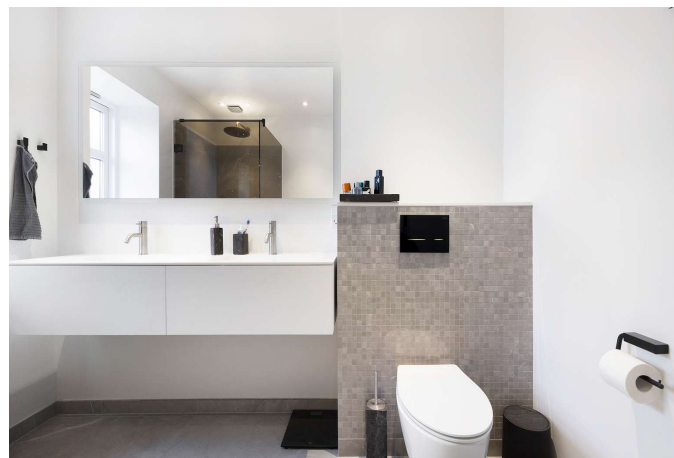
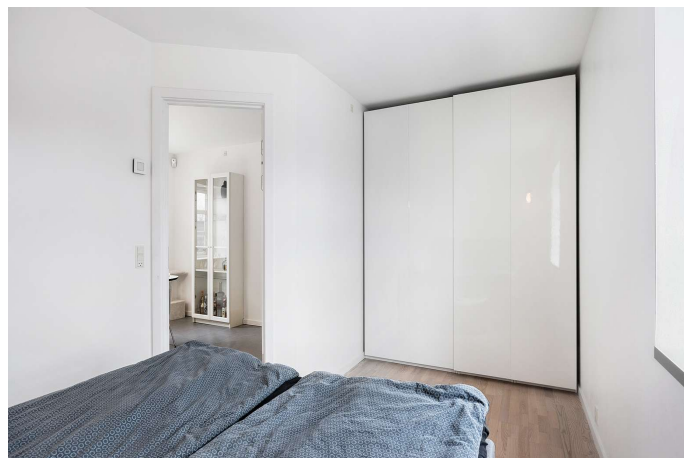
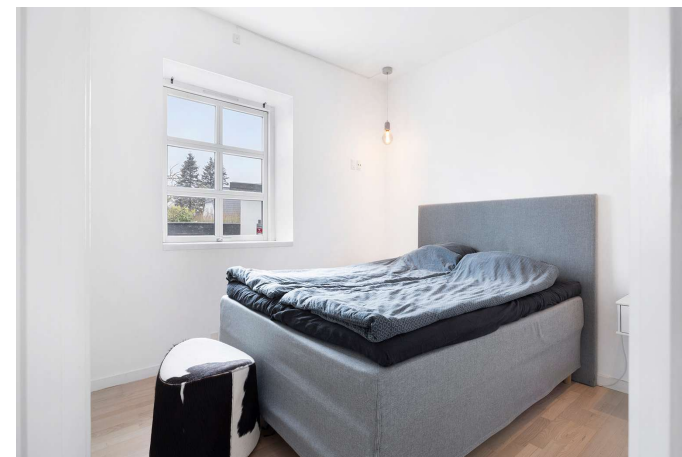
Dato: 10.05.2026



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

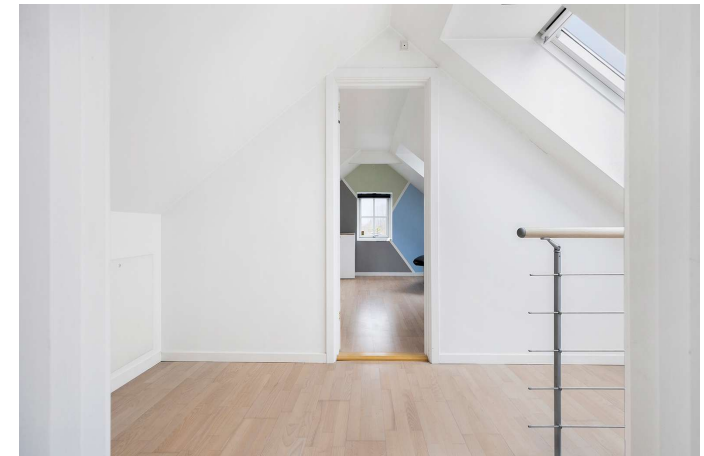
Dato: 10.05.2026



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

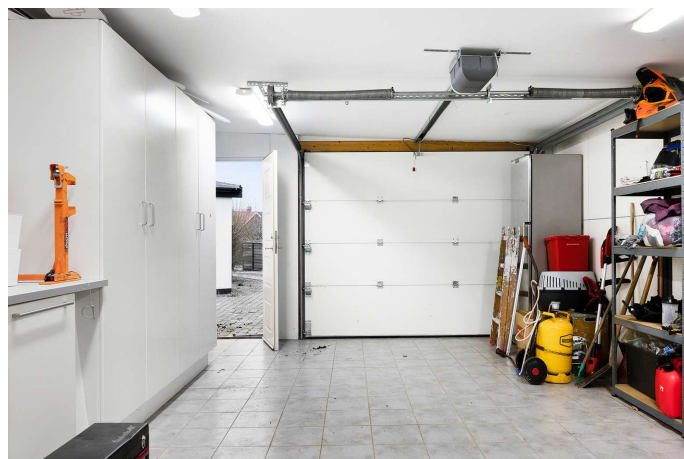
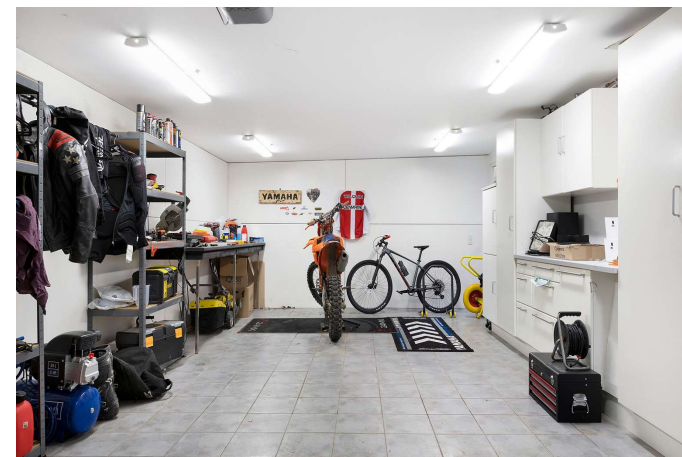
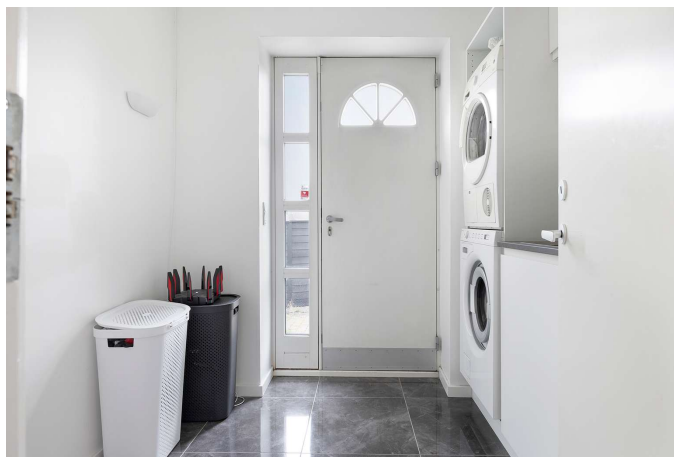
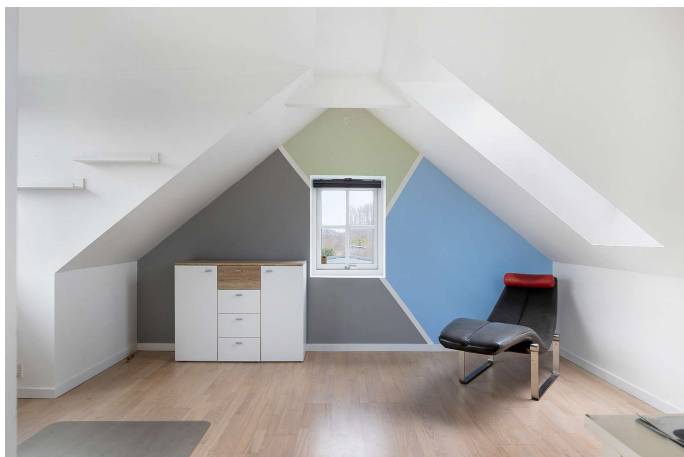
Dato: 10.05.2026



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

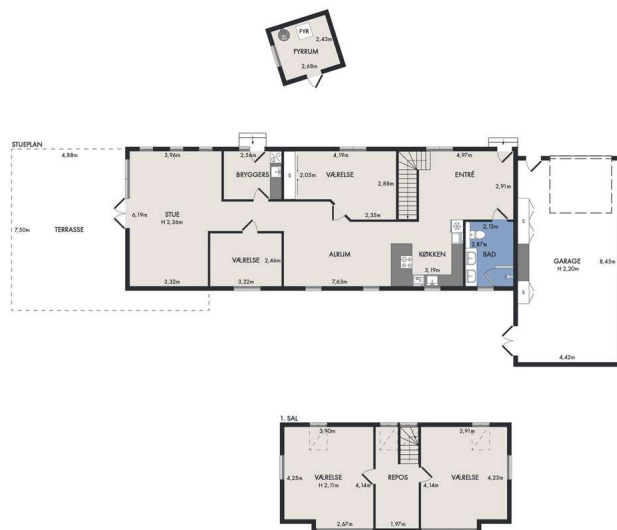
Dato: 10.05.2026



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



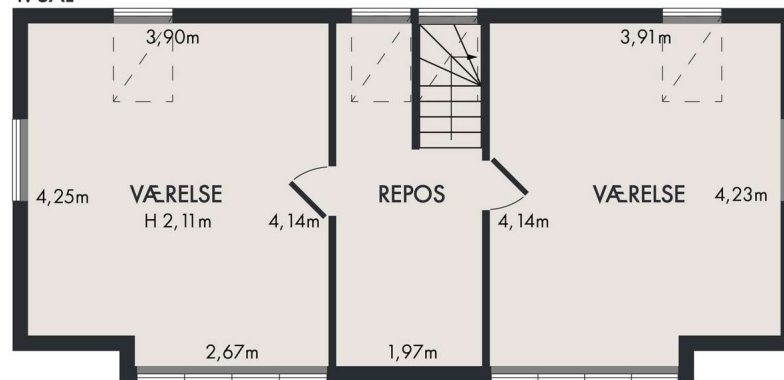
Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

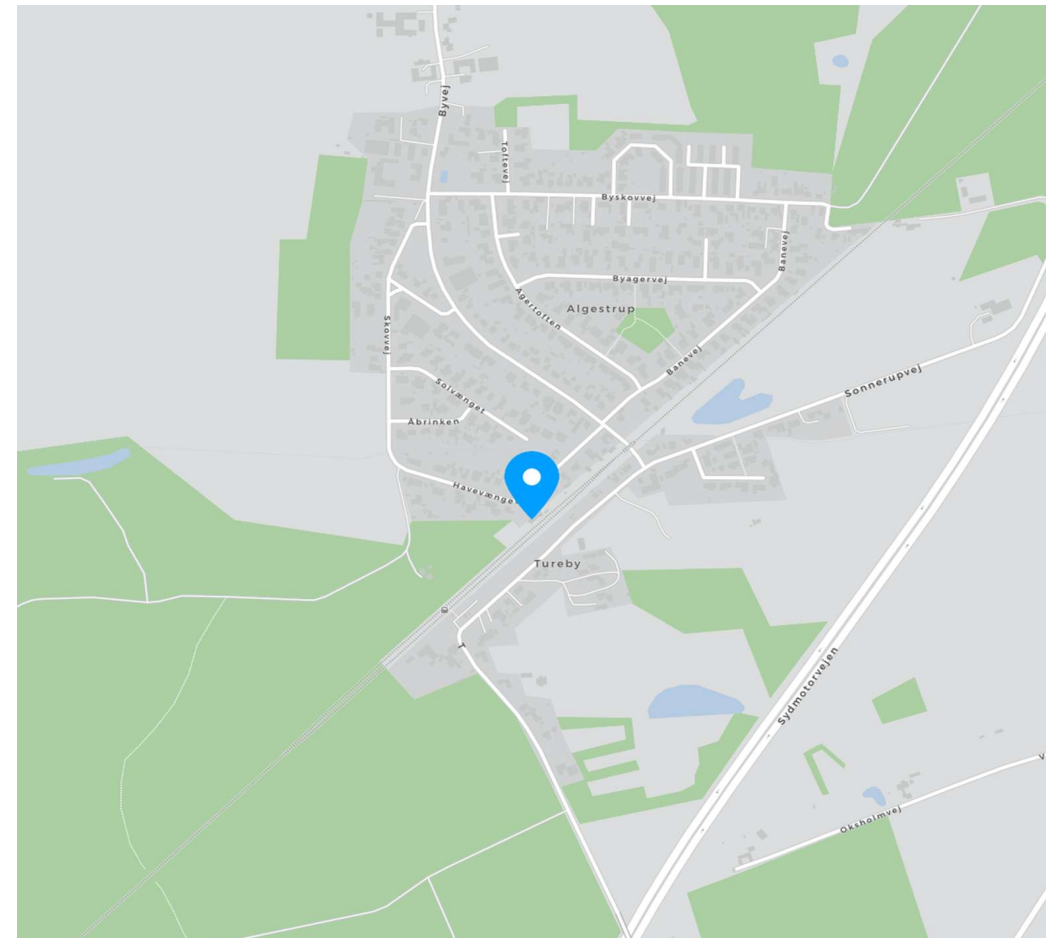
Dato: 10.05.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 44 Algestrup By, Sædder
BFE-nr.: 2597588
Zonestatus: Byzone/Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.866.000
Grundværdi: 1.192.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.292.800
Grundlag for grundskyld: 953.600

Arealer**

Grundareal: 1.589 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 m²
Udhus: 9 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.12.2020 - Servitut om rådighedsindskrænkning i forbindelse med indførelse af elektrisk drift på jernbanestrækningen Køge Nord-Næstved
- Nr. 2: 03.03.1975 - Dok om forbud mod krav ved skade eller ulemper ved jernbanetrafi kken -
- Nr. 3: 05.10.2006 - Dekl. ang. nedlæggelse af del af off. vej.

Planer

21. Kommuneplan - Køge kommune

Tilbehør:

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

Afventer sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.200 Forbrug: 4.333 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.693	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr. 5.054	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr. 4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr. 202	Ejerskiftegebyr Vandværk	kr.	350
Husforsikring	kr. 10.707	I alt	kr.	2.823.417
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.				
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 32.653			

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/nettoyldelse 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.368 md. / 184.421 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.346 md. / 148.153 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Ingen.

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: Havevænget 7A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-0505
Ejerudgift/md.: kr. 2.721

Dato: 10.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.299.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

- indenfor en skovbyggelinje

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Området samt byggelinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende:

- i et område med drikkevandsinteresser.
- i et følsomt indvindingsområde.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har vækstet mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.