

REAL



Indelukket 8, 4682 Tureby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	117
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.603	Grund m2	1.475
Byggear/ombygget	1961/1981		

Sagsnr. **150-1098**

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: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne fritidshus, der emmer af charme og hygge. Med et boligareal på hele 117 kvadratmeter, bygget i 1961, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af klassisk stil og moderne komfort. Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en dejlig rummelig stue, der inviterer til afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Stuen har direkte udgang til den solrige have, hvor solen kan nydes fra morgen til aften.

Huset byder på tre gode soveværelser, som alle er lyse og indbydende med plads til både seng og opbevaring. Det rummelige køkken er praktisk indrettet med masser af skabsplads og ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket gør det nemt at være social under madlavningen. Bryggerset er funktionelt indrettet med plads til vaskefaciliteter samt ekstra opbevaringsmuligheder.

Ejendommen ligger roligt placeret i naturskønne omgivelser tæt på Herfølge. Her får du mulighed for at nyde landlivet uden at gå på kompromis med bekvemmeligheden ved at være tæt på byen. Den store have giver rig mulighed for leg og aktiviteter eller blot ren afslapning under åben himmel.

Dette fritidshus er ideelt for dem, der søger et fristed væk fra hverdagens stress og jag – her kan du finde roen blandt de smukke landskaber samtidig med at have alle nødvendige faciliteter indenfor rækkevidde.

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: Michael Ohm

Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

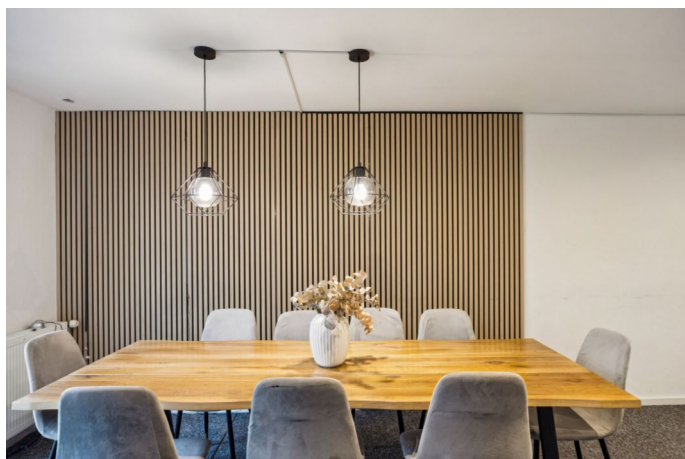
Dato: 22.12.2025



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8 n Sædder By, Sædder
BFE-nr.: 2597903
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1961/1981

Arealer*

Grundareal: 1.475 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Carport: 31 m²
Udhus: 36 m²
Udhus: 10 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.429.000 kr.
Grundværdi: 368.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.143.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 294.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.06.1981 lbnr. 9777-19 Tillægstekst Dok om till til opførelse af tilbygning mv
Nr. 2 lyst d. 15.06.1983 lbnr. 10116-19 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser
Tillægstekst Dok om ret for ejerne af 8N til indkørsel af vej på 8D vedligeholdelse mm
Filnavn: 19_L_66

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.



Adresse: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.830	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.560	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Renovation	kr.	5.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grundejerforening	kr.	1.500	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	500
Skorsten anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.815.646
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1 år		19.235			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.701 md./ 116.409 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.794 md./ 93.523 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: 22.12.2025
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: Indelukket 8, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1098
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 22.12.2025

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: Afventer evt. G/F-skema
---	--

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.