



REAL

Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	283
Kontant	6.695.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.626	Grund m ²	2.933
Byggeår/ombygget	1912/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1728**

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: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Charmerende, storslåede ejendom med parklignende grund og unik atmosfære i Ulstrup

Drømmer du om en charmerende og indflytningsklar villa med masser af sjæl, plads og en helt særlig stemning, så er denne smukke bolig fra 1912 et oplagt valg. Her får du hele 283 veludnyttede kvadratmeter, hvor klassiske detaljer og moderne komfort går hånd i hånd. Boligen fremstår gennemført istandsat med flotte sildebensgulve, gulvvarme i en stor del af huset og lyse, indbydende rum, der skaber en varm og harmonisk helhed.

Boligen byder på fire store værelser, et rummeligt hobbyrum og skønne leverum, hvor køkken/alrum og stue er elegant forbundet og danner rammen om både hverdag og hyggelige stunder. De to badeværelser giver god funktionalitet til den store familie, og de mange opbevaringsmuligheder gør det let at holde hjemmet organiseret og indbydende. Alt står klar til, at du kan flytte direkte ind og nyde livet fra første dag.

Udenfor venter en imponerende parklignende grund, der understreger ejendommens unikke karakter. Den private allé giver et eksklusivt og stemningsfuldt ankomstforløb, mens det charmerende orangeri inviterer til ro, fordybelse og hyggelige stunder året rundt. Hertil kommer dobbelt carport og gode udearealer, som fuldender helheden og gør ejendommen både praktisk og indtagende.

Beliggenheden i naturskønne og rolige Ulstrup giver dig det bedste fra to verdener: fredelige omgivelser og samtidig kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder. Der er kun 10-15 minutter til Køge centrum, nem adgang til motorvejen og blot 5 minutter til Tureby station, hvorfra toget kører direkte til København på kun 36 minutter. Her får du et hjem med sjæl, plads og en beliggenhed, der gør hverdagen enkel og livet lidt smukkere.

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: Cille Stenberg

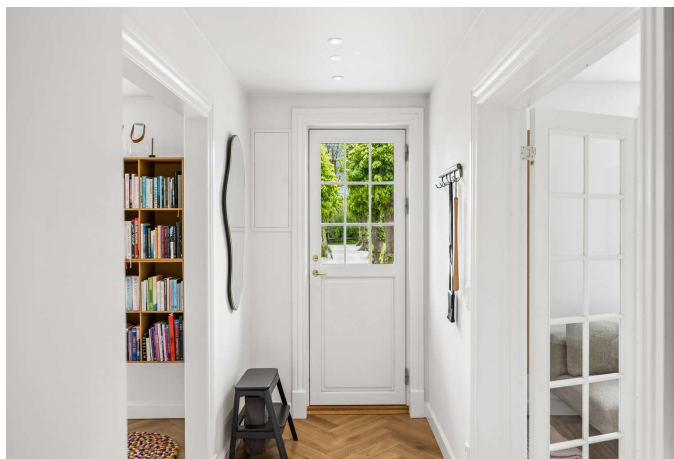
Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Orangeri/Ejendommen



Gang



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

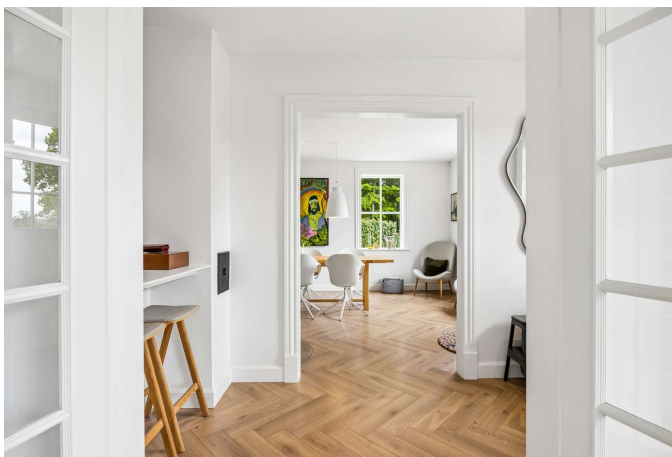
Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Alrum



Entré



Udgang til terrasse



Terrasse



Have



Orangeri

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Have



Have



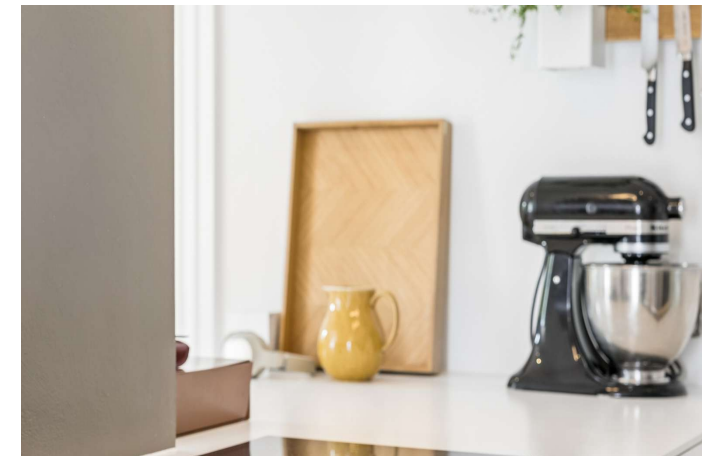
Terrasse



Køkken



Køkken

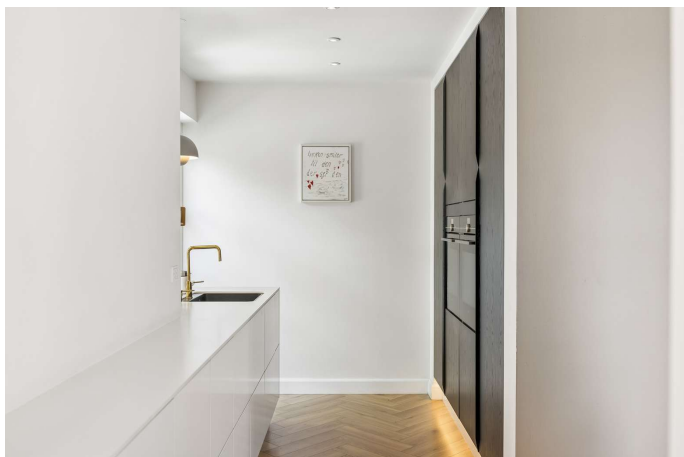


Køkken

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



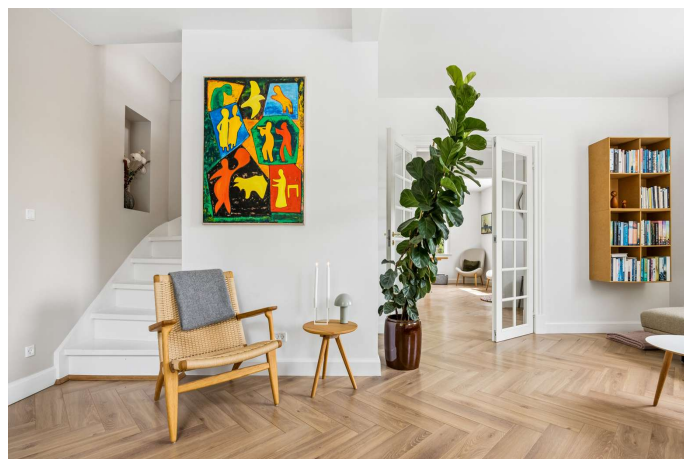
Køkken



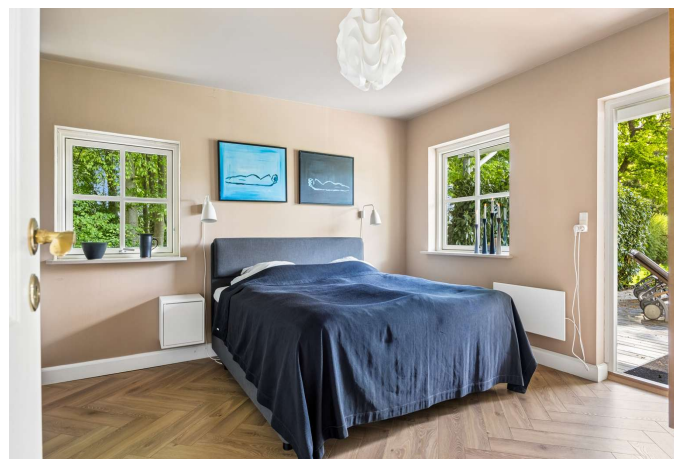
Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

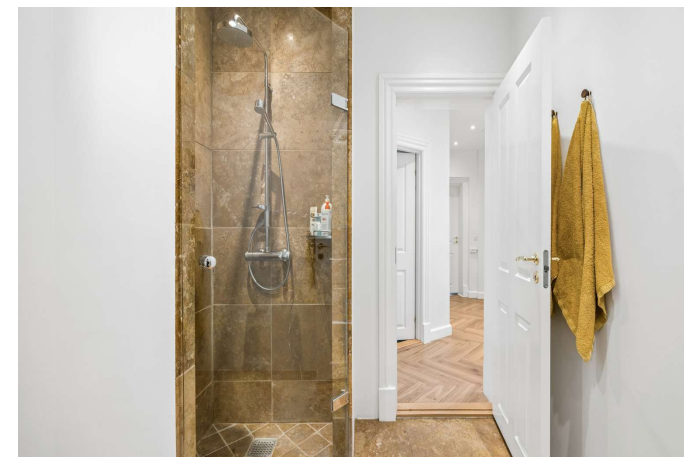
Dato: 30.07.2026



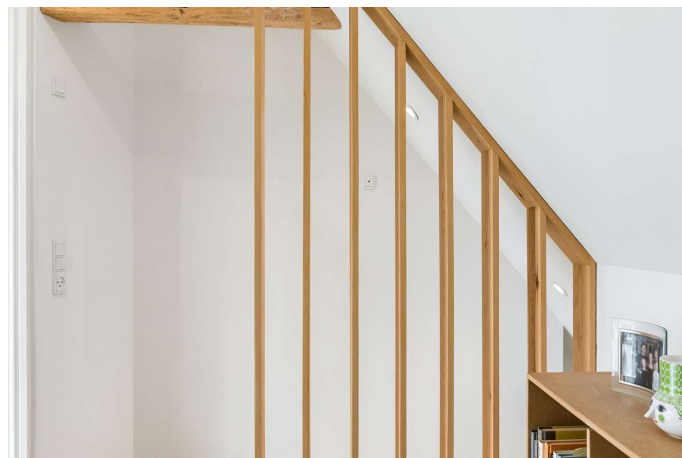
Multirum



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



Repos/multirum



Repos/multirum

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Repos/multirum



Repos/multirum



Repos/multirum



Repos/multirum



Repos/multirum



Badeværelse

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Værelse/ekstra køkken



Værelse



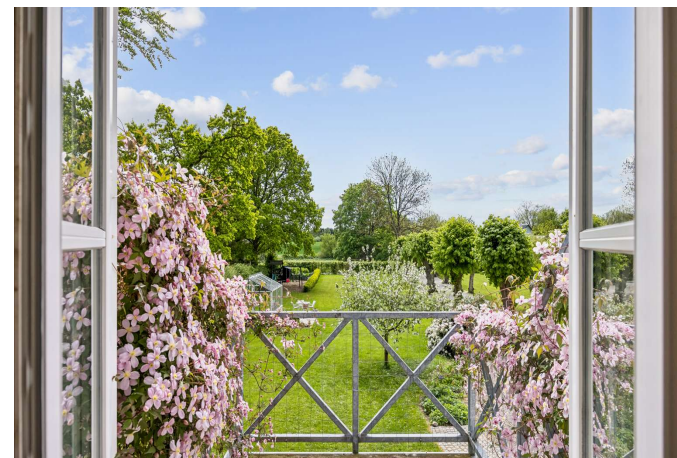
Værelse



Værelse



Værelse

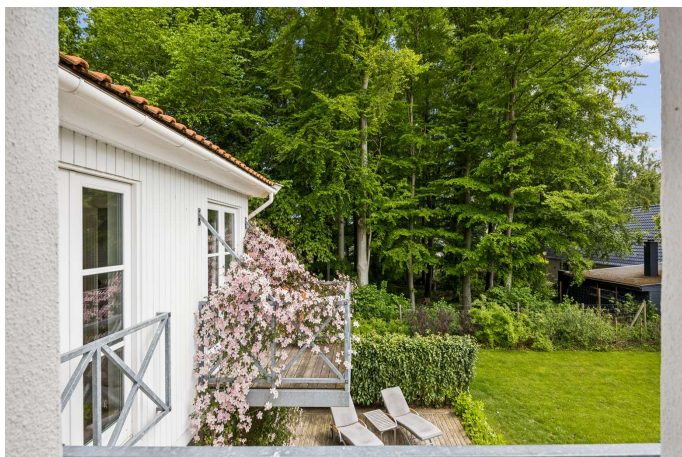


Udsigt

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

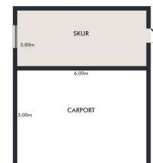
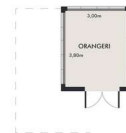


Ejendommen

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



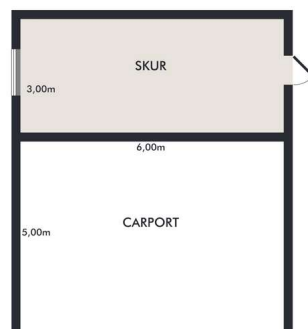
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

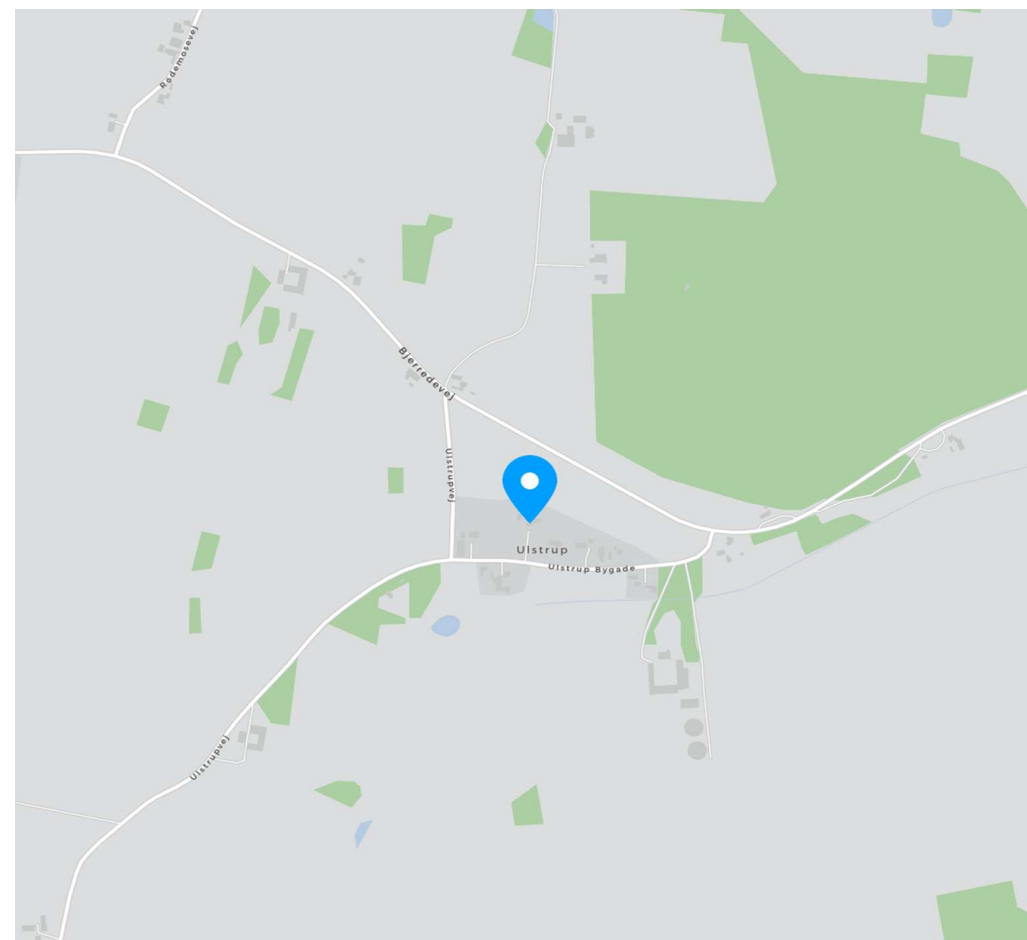
Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	5ab Ulstrup By, Terslev
BFE-nr.:	2499293
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1912/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.052.000
Grundværdi:	2.173.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.241.600
Grundlag for grundskyld:	1.738.400

Arealer**

Grundareal:	2.933 m ²
Boligareal i alt:	283 m ²

Øvrige arealer:

Carport:	57 m ²
Drivhus:	11 m ²

** 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: 31.03.1998 - Dok om hegn, hegnsmur mv, samt at ejeren af 5AB har pligt til at orientere Anders Vejrbæk Bodilsen såfremt ejd udbydes til salg mv
- Nr. 3: 16.01.2025 - Kontrakt for spildevandsanlæg

Planer

18. Kommuneplan - Faxe kommune

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

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. 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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indefor en skovbyggelinje.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.127 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Minirensanlæg med direkte udledning

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.532	Kontantpris	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	13.907	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
Renovation	kr.	4.460	I alt	kr.	6.753.833
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Husforsikning	kr.	7.360			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.509			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.456 md. / 437.475 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.083 md. / 348.998 år v/26,88 %

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: 09.07.2026

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

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: Ulstrup Bygade 3A, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1728
Ejerudgift/md.: kr. 3.626

Dato: 30.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.450.000

Nr. 4: hovedstol kr. 428.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.