

REAL



Smedetoften 2, 4682 Tureby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	84
Kontant	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.261	Grund m ²	930
Byggeår/ombygget	1777/1975	Energimærke	G

Sagsnr. **150-2059**

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: Smedetoften 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026



Skab drømmehjemmet ved markerne – 15 minutter fra Køge centrum

Her udbydes en sjælden mulighed for at skabe et nyt hjem i landlige, fredelige omgivelser med markerne som nærmeste nabo. Den eksisterende ejendom er som udgangspunkt fredet og fremstår i meget ringe stand. Køge Kommune har imidlertid givet tilladelse til nedrivning og opførelse af en ny bolig. Det åbner for et særligt projekt for køberen, der drømmer om at forene nybyggeri, ro og plads omkring sig.

Muligheden er tydeligt rammesat, så områdets karakter respekteres. Den nye ejendom kan kun opføres i den stil og størrelse, der fremgår af tegningerne på sagen (kan udleveres efter ønske). Der er givet tilladelse til 159 kvm i grundplan med 27 kvm indskud 1. sal. Tegningerne giver derfor et konkret udgangspunkt for at planlægge et hjem, der passer til stedet og dets skala. Salgsopstillingens materiale bør ses som en central del af grundlaget for dine boligdrømme.

Beliggenheden forener den eftertragtede landlige atmosfære med en overskuelig hverdag. Her kan dagen begynde med åbne vidder og natur lige uden for døren, mens Køge centrum nås på blot cirka 15 minutters kørsel. Byens butikker, caféer, kulturtilbud og praktiske gøremål ligger dermed inden for bekvem afstand, uden at du behøver give afkald på følelsen af luft, natur og afstand til hverdagens tempo.

Grunden henvender sig til køberen, der ønsker at forme rammerne fra bunden og værdsætter en beliggenhed med både fred og nærhed. Her får du et projekt med myndighedsgodkendt retning, markernes ro som kulisse og Køges mange muligheder tæt på. Kontakt os for yderligere information om ejendommen, nedrivningstilladelsen og tegningerne, der angiver rammerne for den kommende bolig.

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: Smedetofte 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026



Adresse: Smedetofte 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026

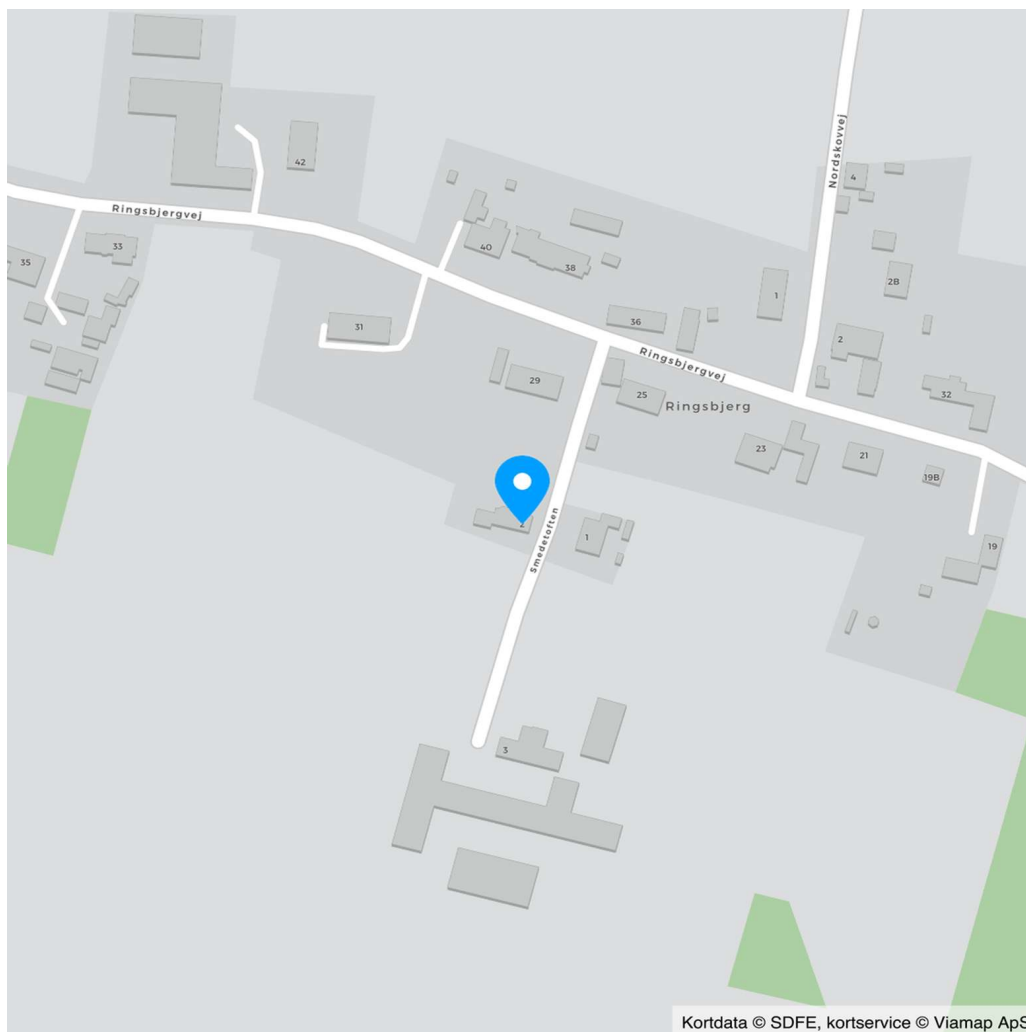




Adresse: Smedetofte 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Smedetoften 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8e Ringsbjerg By, Sædder
BFE-nr.: 2597713
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1777/1975

Arealer**

Grundareal: 930 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.097.000
Grundværdi: 1.043.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 877.600
Grundlag for grundskyld: 834.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.01.2003 - Lokalplan nr 7-08

Planer

15. Lokalplan 7-08 - Ringsbjerg landsby
15a. Kommuneplan 13BE30 - Ringsbjerg

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: Smedetoften 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.300 Forbrug: 34.485 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Smedetofte 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.476	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	1.002.850
Grundejerforening 40kr. pr. voksen	kr.	40			
Skorstensfejerbidrag	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.135		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.681 md. / 68.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.563 md. / 54.755 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Smedetoften 2, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 150-2059
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 23.09.2026

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 hvilede 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. 900.000
Nr. 3: hovedstol kr. 140.640
Nr. 4: hovedstol kr. 646.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Ringsbjerg Bylaug
Pligt til medlemskab: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. lokalplanen.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Sælger oplyser, at der ikke i dennes ejertid er udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen.

Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen. Køber henvises således til at gøre eventuelle krav gældende mod nævnte tidligere ejere.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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, jf. ejendomsdatarapporten.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde, jf. ejendomsdatarapporten.

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.