

## 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: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025



### Beskrivelse:

I landlige, naturskønne omgivelser en anelse syd for Køge ligger denne harmoniske landejendom, hvis nyere stuehus fra 2004 udstråler klassisk, gedigen kvalitet i kombination med en moderne beboelse. Foruden hovedhuset står det oprindelige stuehus i bindingsværk endnu og byder på mange muligheder sammen med de store, brugbare udbygninger. Særligt hestehold er oplagt på matriklen, idet der er gode stalde og græsfolde på den godt seks hektar store grund. Endelig er ejendommen udstyret med et seks kW-solcelleanlæg og træpillefyr.

### Indbydende beboelse

Man ankommer ad en todelt indkørsel til den elegante, hvide bygning, der ligger tilbagetrukket fra vejen og står med sort, halvvalmet tegltag og sprossevinduer. Inden døre er det sjælfulde islæt kombineret med en mere moderne og raffineret stil.

Stueetagen er hovedsageligt afsat til et stort, åbent opholdsrum, hvor køkkenet er forenet med to stuer. Her får lyset fri passage, og dobbeltdøre med sprosser giver adgang til samme sydvendte terrasse hele tre steder. Selve køkkenet er et stilrent eksemplar fra Invita med hvide, profilerede fronter, der matcher den landlige stil. Skabelementerne er toppet af massive egetræsbordplader. Bemærk endvidere, at der er gennemgående trægulve og gulvvarme i hele stueetagen.

Praktisk er det også, at der er et bryggers og et badeværelse i stueetagen, mens overetagen er indrettet med tre værelser, et badeværelse med hjørnekar og et walk-in-closet. Fra sidstnævnte såvel som fra det ene soveværelse er der adgang til en tagterrasse med morgensol og udsigt over landskabet.

### Udeliv blandt hestene

Grunden er let kuperet, og størstedelen af de 60.764 kvadratmeter er anlagt som græsfolde med henblik på hestehold. Foldene er ydermere placeret i tilknytning til stuehuset med to-fire meters afstand på tre sider af bygningen. Yderligere hestefaciliteter inkluderer en stor løsdriftsstald på 100 kvadratmeter med høløft samt en ridebane på 30 x 60 meter. Klos op ad stenterrassen er der foruden folden hvorved at man har sine heste indenfor rækkevidde. Ligeledes er der en havedam, og haven som består af frodig, gammel beplantning samt en stor frugthave.

(fortsættes på næste side)

### 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: Maria Davidsen

---

Adresse: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025

---

### Udbygninger til alskens formål

De primære udbygninger er samlet omkring det originale stuehus tættere på vejen. Der er masser af brugbare, disponible kvadratmeter til pladskrævende hobbyer eller erhverv, ligesom man kunne overveje at moderniseret det gamle stuehus og få en ekstra boligenhed. Der foreligger allerede en byggetilladelse på at få det tidligere stuehus godkendt til bolig igen. I udbygningerne er der nu alt fra maskinhal, til ponybokse, værksted og en gildesal/festsal – der er plads til de helt store armbevægelser

### Fredeligt og bynært

Grunden er indrammet af skovbevoksning, og der er også flere store skove og fredet natur tæt på hjemmet, omend åbne vidder af opdyrkede marker og enge dominerer landskabet. Der er ro i nærområdet såvel som i udsigten. Samtidig er der ganske få kilometer til byens bekvemmeligheder i stationsbyen Algestrup, som stiller skole og pasningstilbud til rådighed. Ligeledes tager det mellem fem og ti minutter at køre til indkøbsmulighederne i henholdsvis Herfølge og Køge. Endelig er motorvejen let tilgængelig, idet ejendommen ligger en kilometer vest for afkørslen til E47.

Adresse: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2ø	35001 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 3b	25763 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	60764 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	108 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Anden bygning til landbrug mv.	172 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Bygning til lager	196 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Bygning til lager	172 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 5 Stald til kvæg, får mv.	115 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 6 Anden bygning til landbrug mv.	116 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 7 Drivhus	15 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	894 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

**Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning Ingen.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

**Flyvehavre og bjørneklo**

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Der er sælger bekendt ingen. Kan dog forekomme.

**Momsreguleringsforpligtelse**

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 2ø Sædder By, Sædder m.fl.  
BFE-nr.: 8999852 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Pillefyr  
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 5.838.000,00  
Grundværdi: 3.504.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.670.400,00  
Grundlag for grundskyld: 2.803.200,00

Arealer\*

Grundareal udgør:	60764 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg. areal:	108 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	69 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	177 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	786 m <sup>2</sup>
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	172 m <sup>2</sup>
-heraf Bygning til lager	196 m <sup>2</sup>
-heraf Bygning til lager	172 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til kvæg, får mv.	115 m <sup>2</sup>
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	116 m <sup>2</sup>
-heraf Drivhus	15 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab, fryser, emhætte, komfur, ovn, kogeplader, Blomberg opvaskemaskine, vaskemaskine, mikrobølgeovn.  
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Servitutter:

28.10.1955 Dok om byggelinier mv  
9.6.1961 Landvæsensnævnsforretning Vedr. I6  
24.12.1964 Landvæsenskommissionskendelse Vedr. I6  
24.1.1977 Dok om adgangs begrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 9 Sonnerup 6B Alkestrup  
30.6.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
4.6.1980 Dok om byggelinier mv  
19.10.1983 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 3 b,  
7.9.1984 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 2 ø.  
15.7.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 16 Prioritet forud for al pantegæld  
11.5.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3B og 2 ø  
15.12.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 2A

#### Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:  
- Plan - Køge Kommuneplan 2021-2033  
- Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21-strategi 2011  
- Plan - Planstrategi 2016  
- Plan - Planstrategi 2020  
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - Sæ731  
- Kloakopland - Sæ742

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen. Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000,00 Forbrug: 6 stk. paller træpiller

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske forbrug for år 2023 udgjorde 6 stk. paller træpiller af kr. 2.400 per stk.

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovns produktionsår er ukendt:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

##### **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.

##### **Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

##### **BBR afvigelser:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 23.819,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 14.857,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 16.832,94	I alt
Renovation	kr. 4.517,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.680,70	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 545,92	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.252,60	

#### 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: 385.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 42.555 md./ 510.654 år. Netto ekskl. ejerudgift: 34.114 md./ 409.370 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: 20.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Fruedalsvej 13, Fruedal, 4682 Tureby  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 80000612  
Ejerudgift/md.: kr. 5.188

Dato: 20.3.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,65			0				

#### Servitutter - Fortsat fra side 2.

7.2.1995 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 3 b,  
20.1.2017 DEKLARATION for kloakledninger

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Sælger gør opmærksom på, at den på ejendommen værende ridebane ikke er noteret BBR. Sælger er pt. i gang med at få denne anført på BBR.