

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: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Kanderødvej 11 er rustet til tænderne på snart sagt alle parametre. Beliggenheden forener på attraktiv vis gåafstand til grønne skove med let adgang til motorvejen mod København, og mens selve boligen er moderne og flot istandsat, er der endnu charmerende spor efter det oprindelige hus fra 1897. Hestefaciliteter i form af både folde, ridebane og stald finder man på den to hektar store grund.

En beliggenhed, der kan det hele

Man finder ejendommen i fredelige landskaber lidt øst for Algestrup. Der ligger den lokale skole, hvorimod langt hovedparten af de gøremål, der får hverdagen til at glide let, er tilgængelig i Herfølge. I samme retning møder man snart Køge, og takket være de gode tilkørselsforhold til motorvejen, kan turen til Rådhuspladsen i København tilbagelægges på ikke meget mere end ca. 30 minutter.

De gode betingelser, når det handler om beliggenhedens praktiske egenskaber, bliver til fulde matchet af de nære omgivelseres fordele. Som nævnt ligger Vallø Storskov bare et stenkast nede ad vejen, og under de grønne trækroner er der stier, som er velegnet til både cykelture og udflugter på hesteryg.

Gennemistandsat stuehus

Den oprindelige del af stuehuset, den sydvestlige længe, er i dag omdannet til et stort, åbent opholdsrum med køkken og alrum i forening. Under lofterne toner fritlagte bjælker frem, og både lofter, de smukke gulve og det elegante, mørkegrå køkken blev introduceret i 2021, hvor denne del af stuehuset blev kraftigt moderniseret.

En stor stue med samme nydelige sildebensgulv i egetræ finder man i forlængelse af alrummet, og i stuen er loftet tilmed ført til kip, og enorme vinduespartier lader masser af lys indendøre. Denne stue er en del af en tilbygning på ikke færre end 220 kvadratmeter fra 2014, og i samspil med den gamle del, er stuehuset nu en harmonisk bolig, hvor hele 340 kvadratmeter i tårnhøj standard er til rådighed.

(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: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025

De to opholdsrum, stuen og køkken-alrummet, bliver i indretningen flankeret af fem værelser, to badeværelser og et praktisk bryggers, mens det østligste afsnit af huset består af en separat lejlighed. Denne indeholder for nuværende en stue, der er forberedt til tilføjelsen af et køkken, et værelse og et badeværelse samt entre. Anvendelsesmulighederne er mange og går fra flergenerationskollektiv, der vinder stadig større udbredelse i disse år, til liberalt erhverv, teenageafsnit, luksuriøst hjemmekontor og mere endnu.

2,1 hektar med ideelle faciliteter

Stuehuset er udført med en hvid facade og et mørkt tag. Rundt om er der på strategiske steder bygget lækre terrasser i hårdttræ, og ved gårdspladsen bliver stuehuset bundet nydeligt sammen med den rummelige staldbygning og grunden.

Staldbygningen er rygraden i de gode hestefaciliteter, der er på ejendommen. Den består af ti bokse af varierende størrelse, og herudover er der etableret vandspilto. Et kombineret depot, værksted og sadelrum er der også, mens man ude på jordtilliggendet har glæde af gode foldarealer og en ridebane.

Adresse: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1f	21287 m ²	1887 m ²
Areal i alt	21287 m ²	1887 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgssopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	340 m ²	340 m ²
4 Bygning til træning og opstaldning af		
Nr. heste	221 m ²	m ²
Nr. 5 Udhus	30 m ²	m ²
Nr. 6 Maskinhus, garage mv.	55 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	646 m ²	340 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

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 der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen forpagtning 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: ikke bekendt af sælger men kan forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1f Kanderød By, Sædder
BFE-nr.: 7079831
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1898 / 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 5.845.000,00
Grundværdi: 3.216.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.676.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.572.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	21287 m ²
- heraf vej:	1887 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	340 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	340 m ²
Andre bygninger:	306 m ²
-heraf Bygning til træning og opstaldning af heste	221 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	55 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.4.1903 Dok om oldtidsminder (EE238/03)
6.11.1991 Dok om vej mv
11.10.2007 Dekl. vedr. spildevandsledning, pumpestation og elkabel vedr. 2 A anm
hæftelser 19_E_585
15.6.2020 Deklaration om vandledninger

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Køge Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Kanderød
- Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21-strategi 2011
- Plan - Planstrategi 2016
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevansinteresser.

Der er beskyttet naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der foreligger varmeplaner for ejendommen:

- Varmeplan - Varmeplan for Køge Kommune

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Bosch køleskab, Bosch fryser, Siemens emhætte, Bosch ovn, Bosch kogeplader, Bosch opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Bosch tørretumbler, Bosch Mikroovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.759,00 Forbrug: 6.115 kg træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Køber gøres desuden opmærksom på, at der kan være andre regler i den givne kommune ejendommen er beliggende i. Køber anbefales derfor at undersøge dette nærmere.

Brændeovnene produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Køber gøres desuden opmærksom på, at der kan være andre regler i den givne kommune ejendommen er beliggende i. Køber anbefales derfor at undersøge dette nærmere.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 23.847,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 13.710,46	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 13.615,08	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 325,56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejer	kr. 2.144,17	
Renovation	kr. 4.523,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.165,87	

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.890 md./ 658.675 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.002 md./ 528.023 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: 13.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kanderødvej 11, 4682 Tureby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 80000671
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 13.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	4.412.000,00	4.412.000,00	4.432.868,76	DKK	2,74	154.036,18	29,50	2.99				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.