

REAL



Themstrupvej 77, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	4.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.562	Grund m ²	1.022
Byggeår/ombygget	1916/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0824**

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: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



En sjældent udbudt charmerende villa i hjertet af Haslev

Denne smukt renoverede villa fra 1916 byder på et boligareal på hele 177 kvadratmeter, hvor der er kræset for detaljerne. Det hyggelige køkken alrum har direkte adgang til en stor træterrasse med morgensol. I stueetagen finder du to rummelige stuer ensuite, der leder videre til en charmerende udestue. Her er der højt til loftet med smukke stukdetaljer og rosetter, som skaber en elegant atmosfære. En hyggelig brændevogn fuldender den varme stemning i hjemmet.

Stueplan rummer også et praktisk gæstetoilet samt en lille bagindgang, der fører ud til et stort flisebelagt terrasseområde, perfekt til de lange sommeraftener. På første sal mødes du af et stort soveværelse samt to børneværelser, der også kan anvendes som hjemmekontor. Et rummeligt badeværelse med toilet sikrer komforten for hele familien.

Ejendommen inkluderer desuden en stor isoleret garage med gulvvarme og indrettet vaskerum – mulighederne her er mange. Over garagen findes et uudnyttet loftrum med adgang via trappe i gavlen, hvilket giver ekstra opbevaringsplads eller potentiale for yderligere udvidelse / beboelse. Der er ligeledes forberedt til bil el-lader.

Villaen fremstår meget velholdt og kombinerer den klassiske charme fra det tidlige 20. århundrede med moderne bekvemmeligheder. Den store sydvestvendte have byder på både træterrasse og flisebelagte områder mellem huset og garagen – ideelt til afslapning eller leg.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; centralt placeret i Haslev med offentlig transport lige udenfor døren og kun få minutter fra togforbindelser mod København og Køge. Indkøbsmuligheder ligger rundt om hjørnet, mens skole- og daginstitutioner er inden for kort afstand.

En bolig som skal ses og opleves.

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: Anders Riis

Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

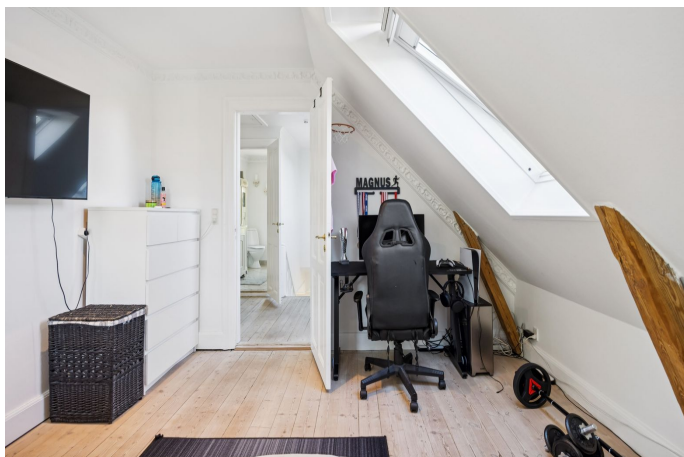
Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

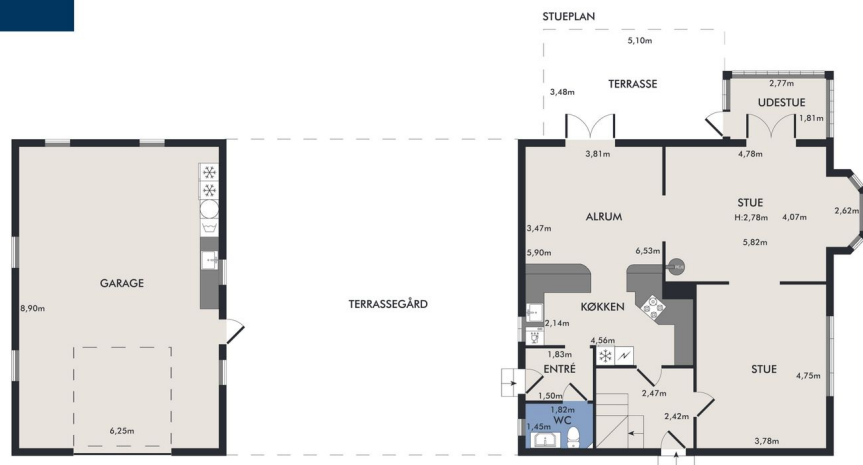
Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

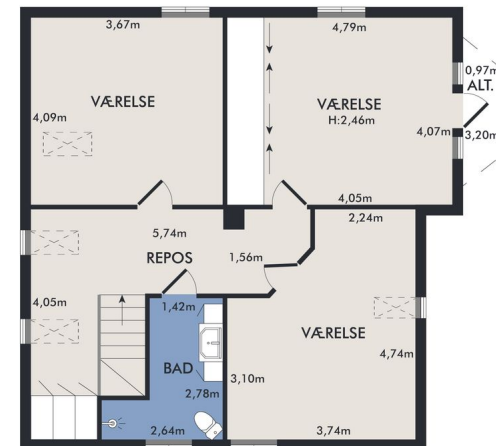
Dato: 04.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL

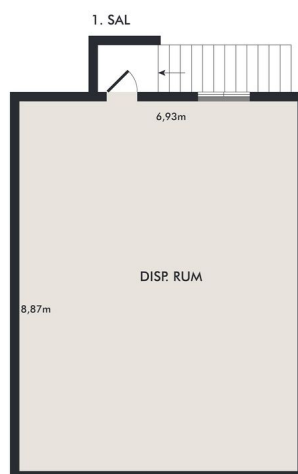


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

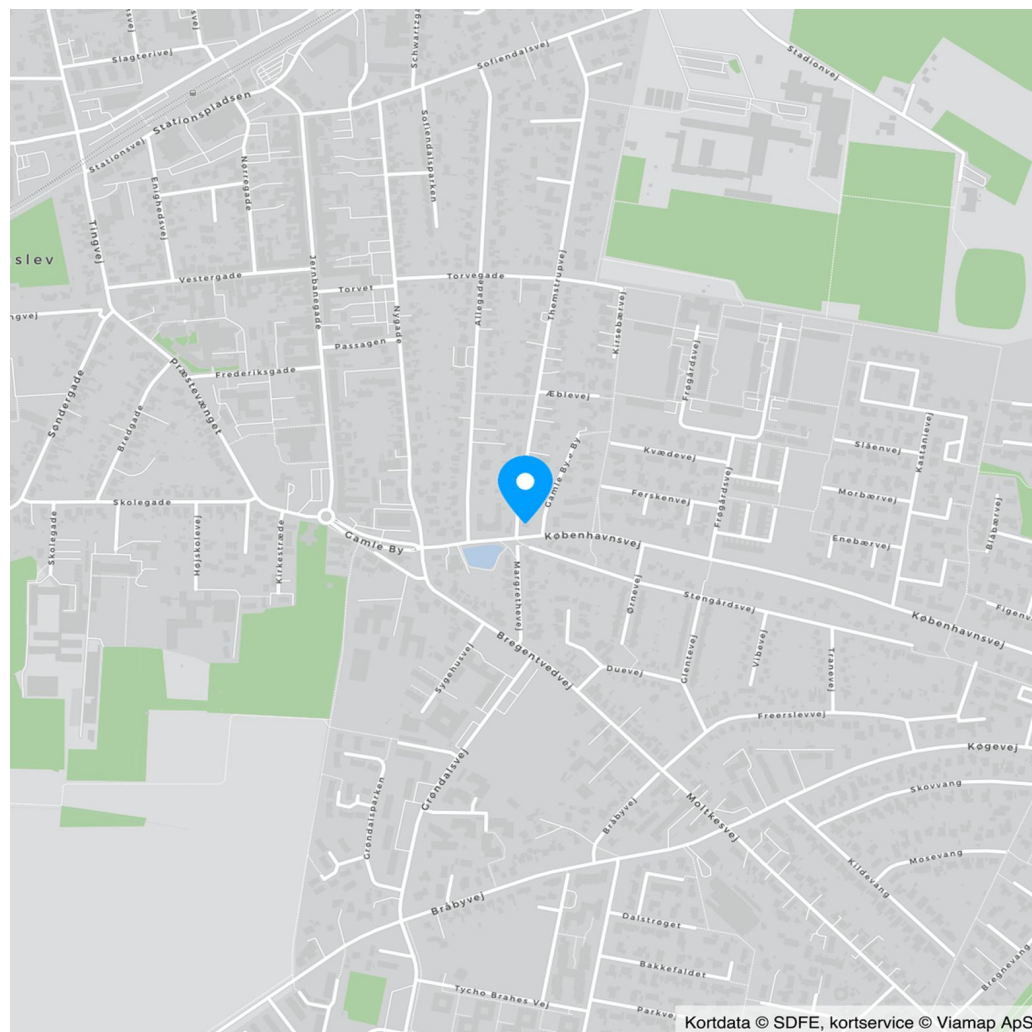
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 10m Haslev By, Haslev
BFE-nr.: 2492839
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1916/1978

Arealer*

Grundareal: 1.022 m²
Boligareal i alt: 177 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 3 m²
Udhus: 67 m²
Drivhus: 9 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: 2.517.000
Grundværdi: 1.104.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.013.600
Grundlag for grundskyld: 883.200

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Blomberg, kogeplade mrk. Voss, emhætte mrk. Blomberg, køle/fryseskab mærke LG, opvaskemaskine mrk. Blomberg. Køber gøres opmærksom på, at emhætten ikke virker optimalt og bør udskiftes. Der gives ikke garanti for emhættens funktionsdygtighed. Følgende hårde hvidevarer medfølger IKKE: Vaskemaskine, tørretumbler, køleskab og fryser i garagen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 04.02.2026 -
- Nr. : 04.02.2026 -
- Nr. : 04.02.2026 -
- Nr. : 04.02.2026 -
- Nr. : 04.02.2026 -
- Nr. 1: 02.02.1917 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt pligt til ved salg at byggegrund at betale et nærmere angivet beløb pr meter facade -
- Nr. 2: 05.02.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 10.09.1974 - Dok om oversigt mv 26_N_669 - korrekte dato 10.07.1974
- Nr. 4: 28.01.1975 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt 26_N_669
- Nr. 5: 27.03.1990 - Dok om byggelinier mv

Planer

19. Kommuneplan - Faxe Kommune.pdf
Kommuneplan H-B36 - Sofiendalsvej, Allegade, Themstrupvej Bregentvedvej m.fl.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 24.470 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug var i 2024 19.145 kwh a kr. 16.266,-.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 10.269
kr. 7.066
kr. 4.609
kr. 183
kr. 8.620

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 4.195.000
kr. 27.050
kr. 11.763
kr. 4.233.813

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 30.747

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.263 md. / 267.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.951 md. / 215.413 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Themstrupvej 77, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-0824
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 04.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere

forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

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.