

REAL



Themstrupvej 77, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	4.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.562	Grund m2	1.022
Byggeår/ombygget	1916/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0824**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 30.01.2026



Beskrivelse:

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 brændeovn 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: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



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

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

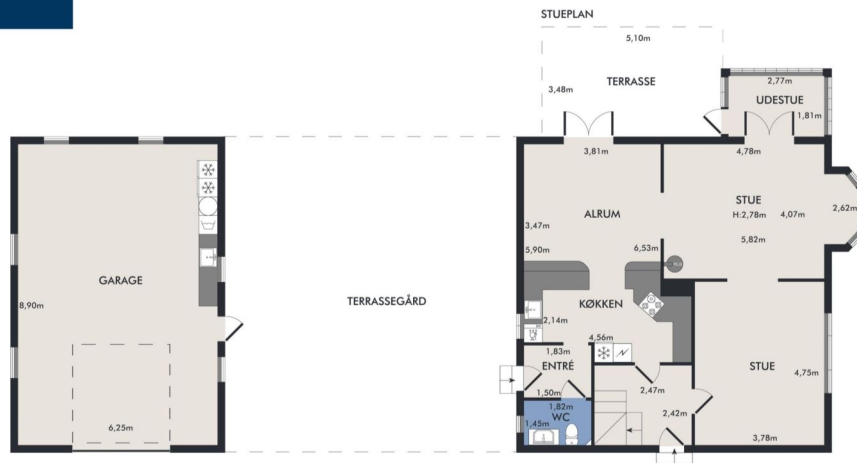
Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	10 m Haslev By, Haslev
BFE-nr.:	2492839
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1916/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.517.000 kr.
Grundværdi:	1.104.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.013.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	883.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.022 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	78 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	3 m ²
Udhus:	67 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 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 lyst d. 05.02.1934 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 10.07.1974 - Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 28.01.1975 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 27.03.1990 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 2021
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Områdeklassificering

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 24.470,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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.

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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.269	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	7.066	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	8.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.609	I alt	kr.	4.233.813
Rottebekæmpelse	kr.	183			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

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 22.515 md./ 270.181 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.098 md./ 217.171 år v/26,10%
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: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: 30.01.2026

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:

Ingen oplyst

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.457.234	1.457.234	1.463.323	DKK	2,15	106.572	18,75	2,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. Blomberg, kogeplade mrk. Voss, emhætte mrk. Blomberg, køle/frysescab 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.

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.