

REAL



## Kimberslevvej 18, 4140 Borup

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>120</b> |
| Kontant    | <b>2.895.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.966</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>956</b> |
| Byggeår    | <b>1927</b>      | Energimærke          | <b>+ D</b> |

Sagsnr. **150-1417**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026



### Charmerende Patricia-villa med moderne opdateringer og perfekt beliggenhed

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer klassisk charme fra 1927 med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i den eftertragtede Patricia-stil, tilbyder denne bolig et boligareal på 120 kvadratmeter, som er omhyggeligt renoveret for at imødekomme nutidens krav til komfort og stil. Fra det øjeblik du træder ind i huset, vil du blive mødt af en atmosfære af elegance og funktionalitet.

På første sal finder du tre rummelige soveværelser, der alle er lyse og indbydende. Disse værelser giver rig mulighed for personlig indretning og komfortabel overnatning for hele familien. Stueetagen byder på et åbent køkken-alrum med direkte adgang til en solrig fliseterrasse - det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller underholde gæster på de lange sommeraftener.

Den hyggelige stue er ideel til afslapning efter en lang dag, mens det ekstra værelse fungerer optimalt som kontor eller hobbyrum. Bryggerset fungerer også som et praktisk indgangsparti med nyere fjernvarmeanlæg samt adgang til et stilfuldt badeværelse.

Huset har gennemgået omfattende renoveringer siden 2022, herunder installation af nyt tegltag, nye døre og vinduer samt flotte facader. Hele stueplanet har gulvvarme for maksimal komfort året rundt.

Udendørs venter en stor dejlig ugeneret have med græsplæne, der nemt kan formes efter dine ønsker - hvad enten du drømmer om blomsterbede eller en legeplads til børnene.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk! Med gåafstand til flere indkøbsmuligheder, biografen og togstationen har du alt indenfor rækkevidde. Området byder desuden på flere gode skoler og børneinstitutioner, hvilket gør dette hjem ideelt for familier.

### 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: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026



Alrum



Køkken



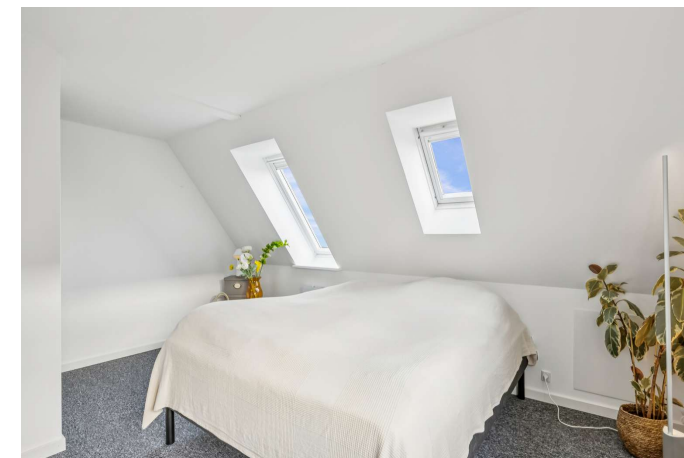
Spisestue



Bryggers



Køkken



Værelse

Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026



Gang



Stue



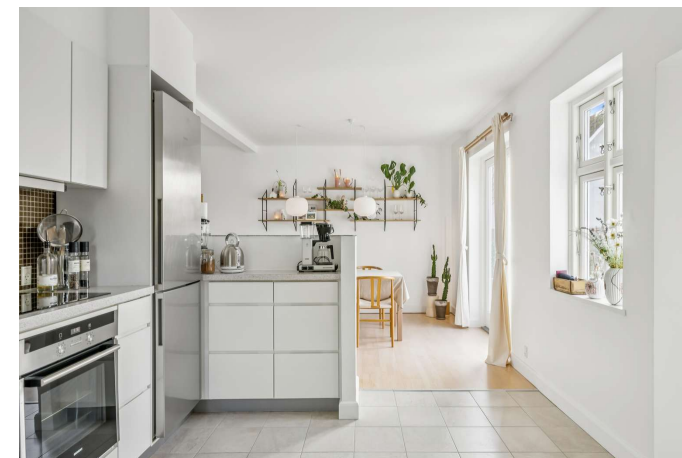
Stue



Stue



Stue



Køkken

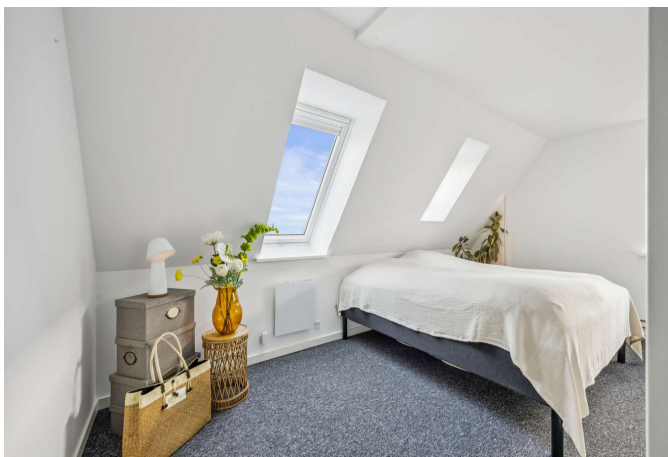
Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

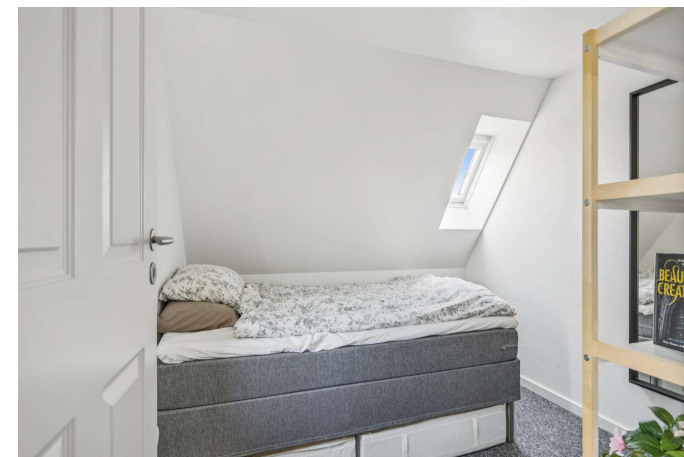
Dato: 16.02.2026



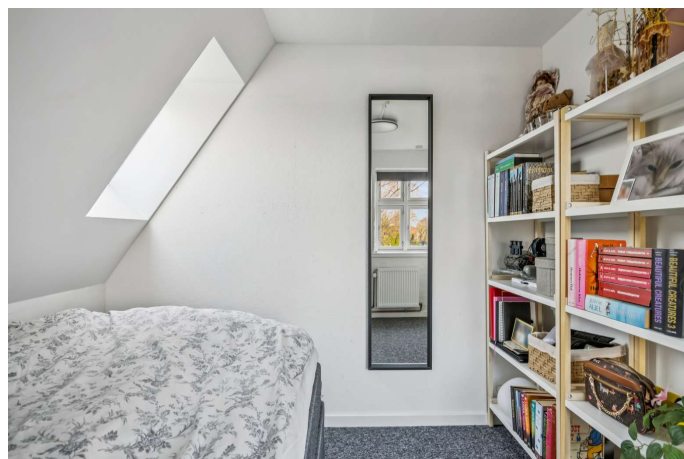
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

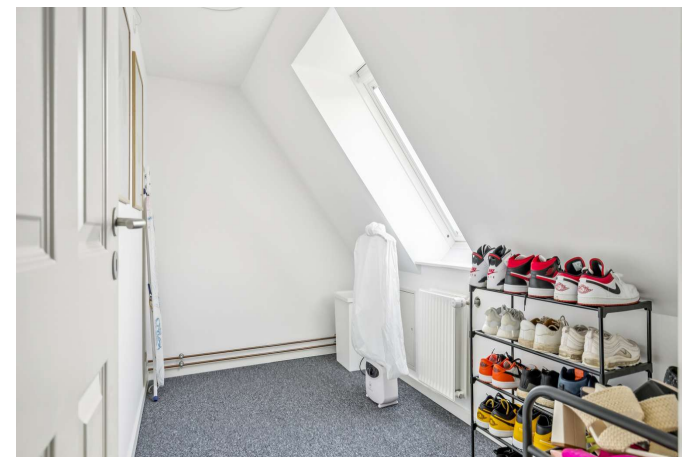
Dato: 16.02.2026



Badeværelse



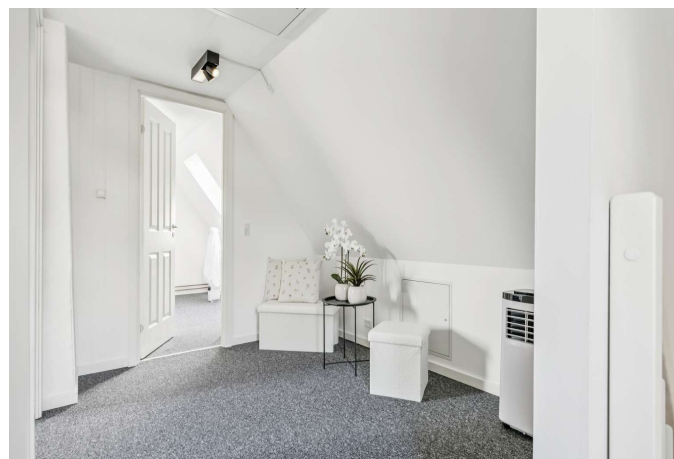
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026



Gang



Udsigt



Trappe



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

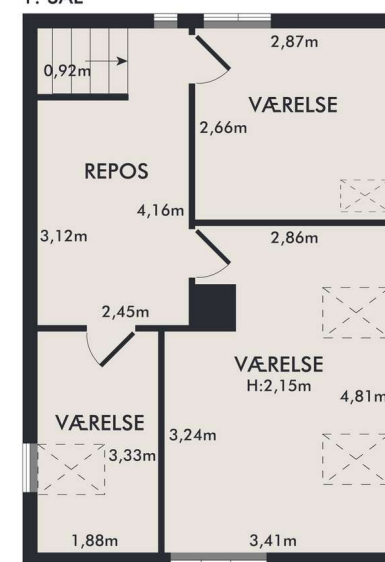
Dato: 16.02.2026



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 1m Svenstrup Hgd., Borup  
BFE-nr.: 2210562  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1927

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.475.000  
Grundværdi: 1.420.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.000  
Grundlag for grundskyld: 1.136.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 956 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 6 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 16.02.2026 -  
- Nr. : 16.02.2026 -  
- Nr. : 16.02.2026 -  
- Nr. : 16.02.2026 -  
- Nr. 1: 18.08.1920 - Dok om vej mv afløsning af overkørsel mv, Se akt -  
- Nr. 2: 23.12.1925 - Dok om begrænsning i behandling af jord og fortidsminder mv -  
- Nr. 3: 16.04.1935 - Dok om kloakanlæg mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 4: 27.07.1966 - Dok om byggelinier mv 19\_Y\_690

**Planer**

Kommuneplan 6BE01 - Kolmosevej

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens Kogeplade - Siemens Emhætte - Siemens Køle/fryseskab - Siemens Opvaskemaskine - Siemens  
Vaskemaskine - LG Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.706                      Forbrug: 19 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 6.018  
kr. 6.021  
kr. 4.997  
kr. 135  
kr. 6.424

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr. 2.895.000  
kr. 19.250  
kr. 9.162  
kr. 2.923.412

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. 23.595

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.391 md. / 184.692 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.492 md. / 149.906 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 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: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1417  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 16.02.2026

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:

Ingen oplyste

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificering**

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

**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

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**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-/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.

[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<sup>®</sup>

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.