

REAL



Tøpkildevej 60, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.148	Grund m2	700
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1199**

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: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et hjem med plads, funktionalitet og nærhed til både natur og hverdagens bekvemmeligheder? Så byder denne veldisponerede villa fra 2007 på hele 149 kvadratmeter bolig, som sjældent udbydes og er klar til at danne rammen om dit næste kapitel.

Indenfor mødes du af et indbydende køkken og stort alrum, der fungerer som boligens hjerte og naturlige samlingspunkt. De lyse omgivelser skaber en skøn atmosfære, hvor familien kan samles til både hverdag og fest. I åben forbindelse hertil finder du en rummelig stue på næsten 30 m² med skøn udsigt ud over Haslev-området.

Villaen rummer tre gode værelser samt et stort soveværelse med walk-through closet, som leder direkte til eget badeværelse – perfekt til forældre, der ønsker komfort og privatliv. Derudover er der endnu et badeværelse i modsatte ende af huset, ideelt til børnefamilien eller gæster. Et praktisk bryggers gør hverdagen endnu nemmere.

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: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025

Udendørs finder du en overskuelig og solrig have samt en sydvestvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. En dobbelt carport sikrer god plads til bilerne, og det store isolerede skur med støbt bund, varme og installation til to el-ladebokse giver masser af ekstra anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden er noget særligt. Under 1 km fra boligen ligger både Terslev Skole og integreret daginstitution med vuggestue og børnehave – så hverdagens logistik er let at få til at gå op. Derudover er der lokal busforbindelse i området og planlagt åbning af ny købmand i efteråret 2025. Haslevs mange faciliteter – herunder gymnasium, indkøb og station – nås på kun 10 minutters kørsel og kan tilmed tilgås via stisystemet fra kvarteret.

Med gulvvarme i hele huset og en gennemtænkt planløsning får du her en bolig, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd.

En bolig der skal opleves – vi glæder os til at byde dig velkommen.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken alrum

Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Opholdsstue

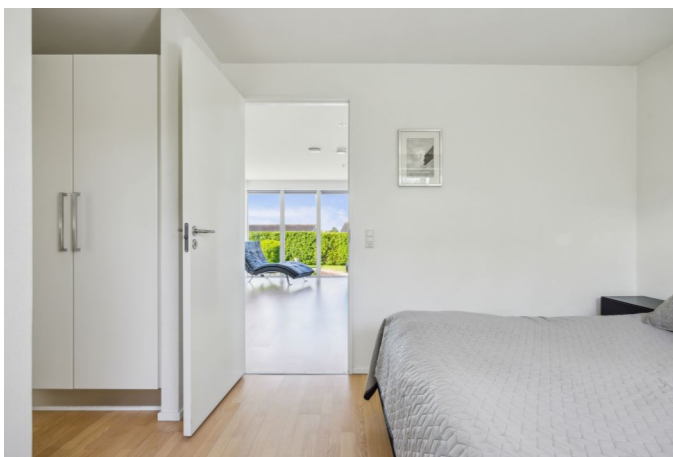
Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

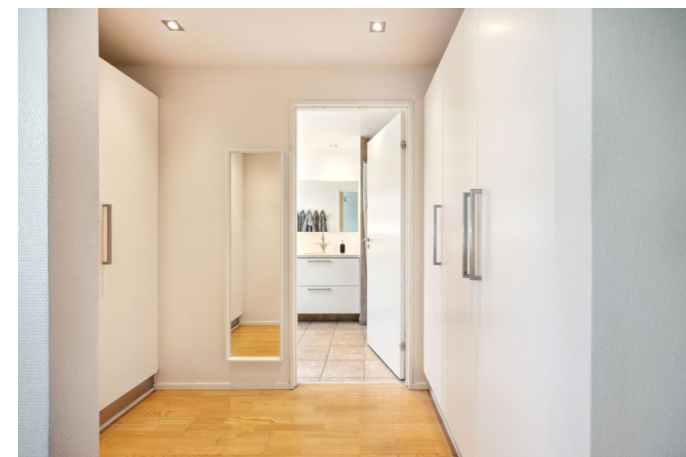
Dato: 06.08.2025



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025



Værelse



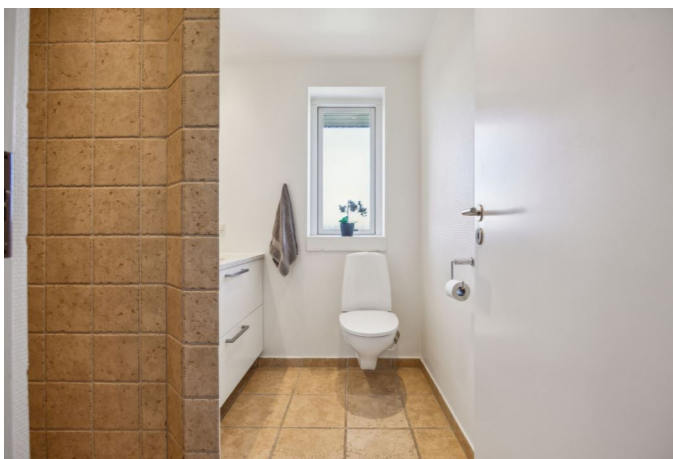
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025



Bryggers



Bryggers



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårseboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	63 aa Terslev By, Terslev
BFE-nr.:	9950149
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	204 m ²
- heraf Carport	55 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.02.2006 - Lokalplan nr. 66

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Tøpkilde
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.592.000 kr.
Grundværdi:	714.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.073.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	571.200 kr.

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

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: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.100 Forbrug: 9,48 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.575	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	4.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	3.426	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.609	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	2.400	I alt	kr.	3.225.472
Rottebekæmpelse	kr.	201			

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 25.781

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.292 md./ 207.502 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.784 md./ 165.405 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 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: 06.08.2025
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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tøpkildevej 60, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1199
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 06.08.2025

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: Afventer G/F-skema
--	---

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.101.551	2.111.972	2.113.852	DKK	3,01	74.834	21,25	3,18			Nej	

- Tilbehør:**
Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Thermex
Tørretumbler - Bosch
Køleskab - Siemens
Fryser - Beko
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Bosch

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.