

REAL



Kimberslevvej 18, 4140 Borup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.966	Grund m2	956
Byggear	1927	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1417**

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: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

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

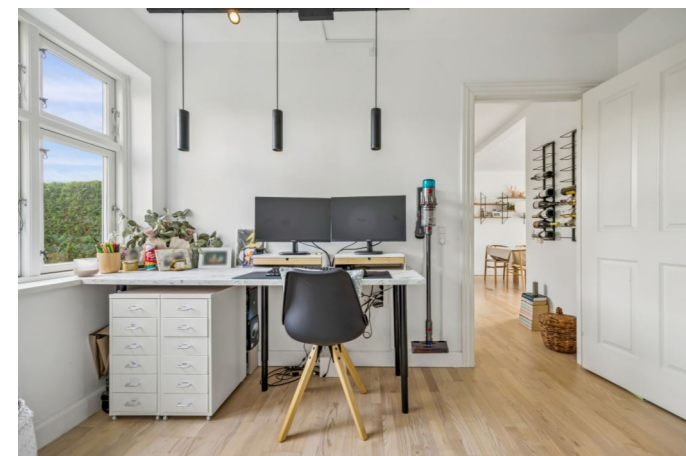
Dato: 03.02.2026



Alrum



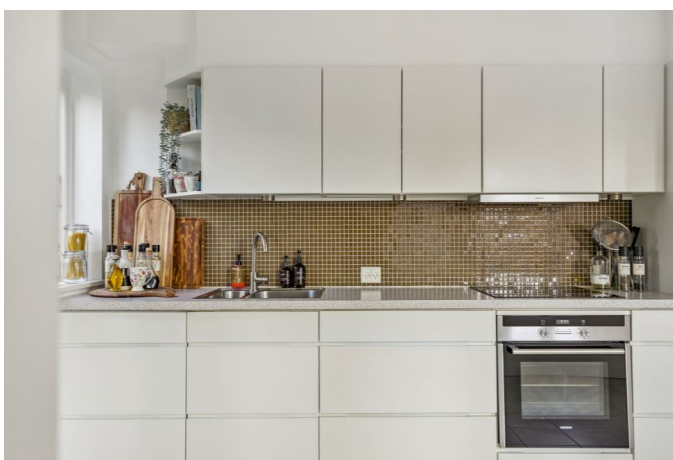
Køkken



Spisestue



Bryggers



Køkken



Værelse

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

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

Dato: 03.02.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

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

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

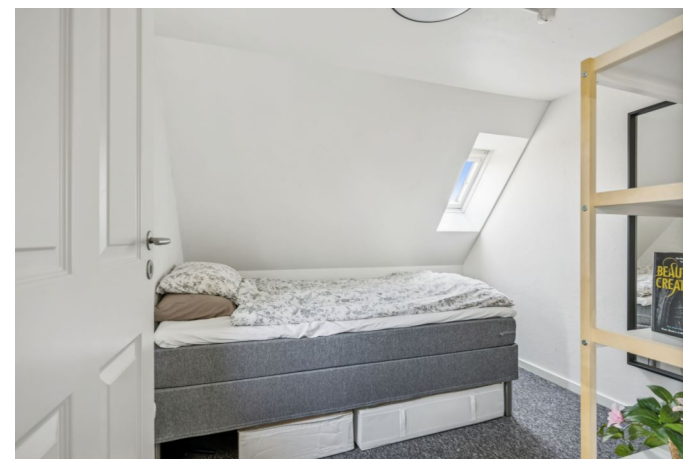
Dato: 03.02.2026



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: 03.02.2026



Badeværelse



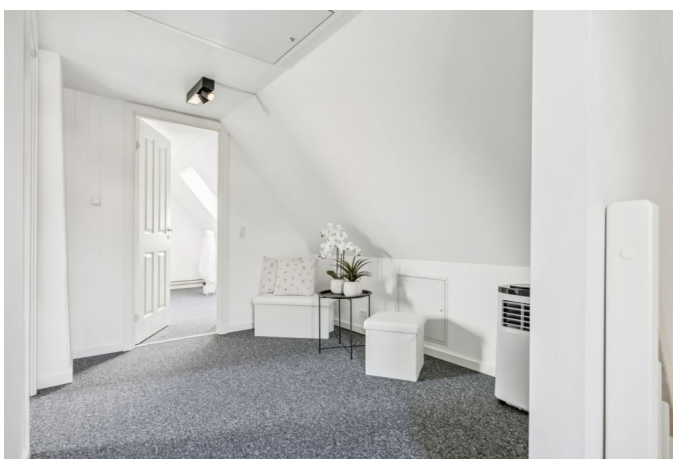
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Gang

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

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

Dato: 03.02.2026



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: 03.02.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen

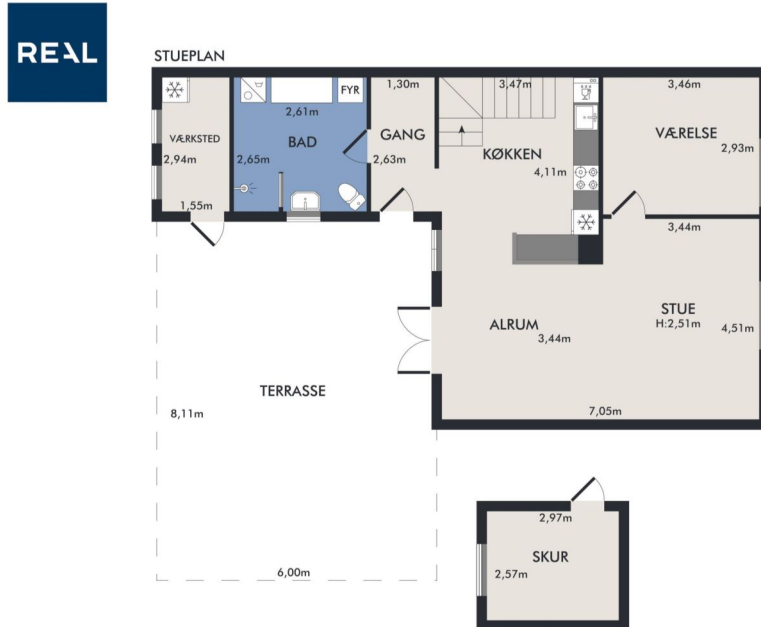


Ejendommen

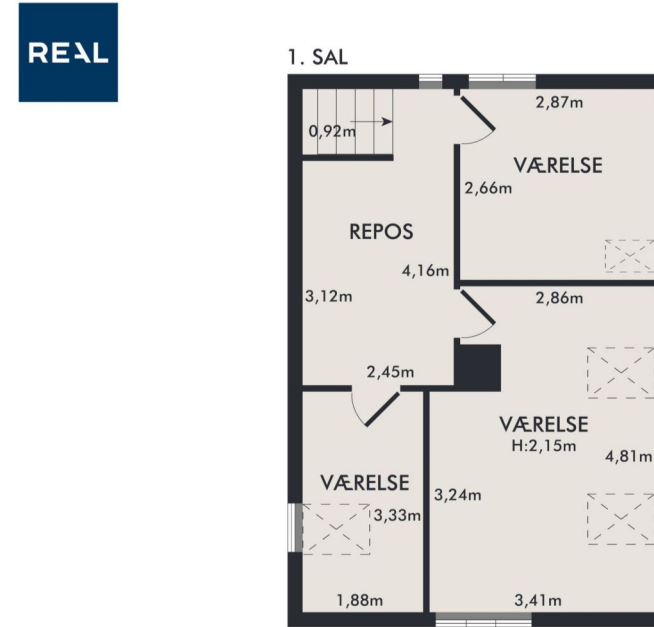
Adresse: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 03.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

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

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

Dato: 03.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 956 m²
Boligareal i alt: 120 m²
- heraf udnyttet tagetage: 43 m²

Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 6 m²

* 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. 18.08.1920 - Dok om vej mv afløsning af overkørsel mv,
Nr. 2 lyst d. 23.12.1925 - Dok om begrænsning i behandling af jord og fortidsminder mv
Nr. 3 lyst d. 16.04.1935 - Dok om kloakanlæg mv
Nr. 4 lyst d. 27.07.1966 - Dok om byggelinier mv'

Planer

Der henvises til ejendomsdatabaserne

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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: Kimmerslevvej 18, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.706 Forbrug: 19,21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
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 salgsopstillingens 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 D.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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



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

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

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.018	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	6.021	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring	kr.	6.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	313
Rottebekæmpelse	kr.	135	I alt	kr.	2.923.725

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

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 15.582 md./ 186.986 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.665 md./ 151.980 år v/24,90%
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: 1/8 - 1/2

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: 03.02.2026

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

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.978.424	1.978.424	1.985.865	DKK	4	132.540	28,50	4,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

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

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.