

REAL



Timianvej 10, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	4.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.663	Grund m2	708
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1158**

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: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive Boholte-område i Køge. Her får I en bolig, der kombinerer moderne komfort med klassisk charme. Ejendommen er opført i 1970 og har siden gennemgået flere opdateringer for at sikre et tidssvarende hjem. Taget blev udskiftet i 2010, mens vinduerne er fra 2008, hvilket sikrer både energieffektivitet og et flot ydre.

Indenfor byder boligen på hele 144 kvadratmeter fordelt på en yderst familievenlig indretning. Det lyse køkken fra 2008 fremstår med flotte hvide elementer og giver direkte adgang til den rummelige stue. Herfra kan I træde ud på den overdækkede terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes med udsigt over den velplejede have.

Stuen prydes af smukke trægulve, der fortsætter gennem gangarealerne og under tæpperne i værelsesafdelingen. Denne afdeling rummer fire gode værelser samt to badeværelser – ideelt for den større familie eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller hobbyrum.

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: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025

Huset er yderst velholdt; alt er passet og plejet ned til mindste detalje, så I kan flytte ind uden bekymringer om renovering eller reparationer. Den gæstevenlige entré byder jer indenfor med stil og funktionalitet.

Udendørs finder I nok en af områdets flotteste haver – perfekt til legende børn eller afslapning blandt de farverige blomsterbede. Haven byder også på solkroge samt et drivhus for dem med grønne fingre. Forhaven præsenterer sig ligeledes flot ved ankomst.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; huset ligger på en lukket vej med godt naboskab og nem adgang til grønne områder samt daglige fornødenheder såsom indkøbsmuligheder. En kort cykeltur bringer jer desuden hurtigt ind til Køge centrum, ligesom området tilbyder gode skoler.

Adresse: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025



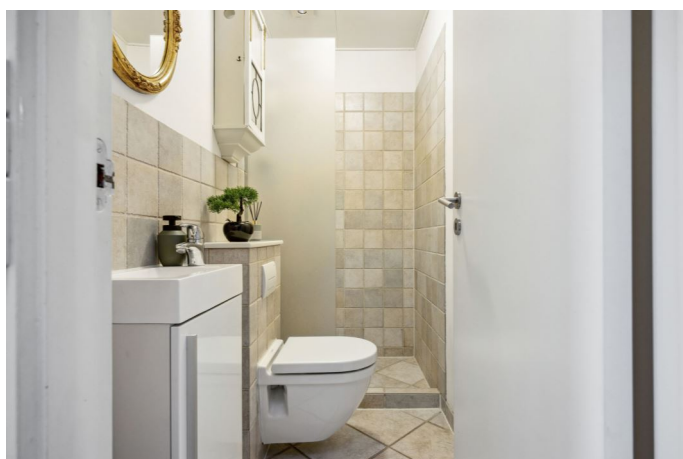
Gang



Køkken



Køkken



Badeværelse



Terrasse

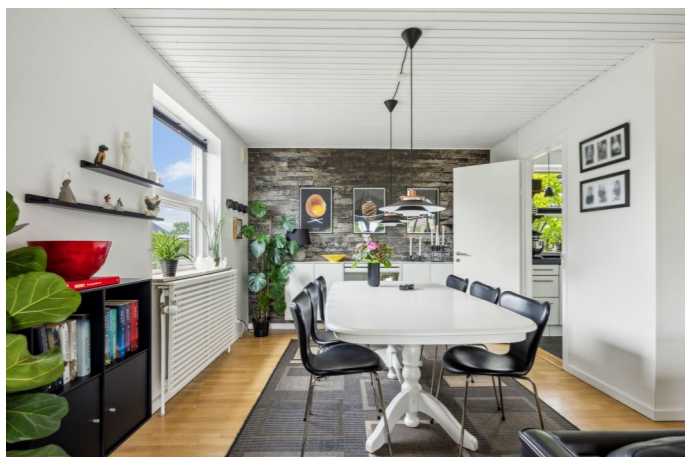


Stue

Adresse: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025



Stue



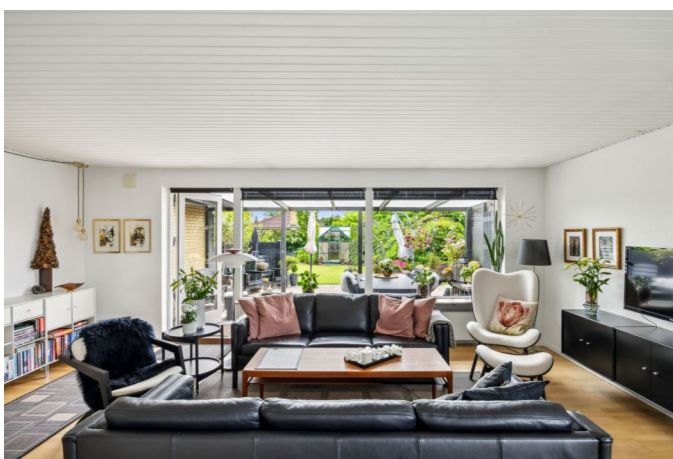
Stue



Stue



Køkken



Stue

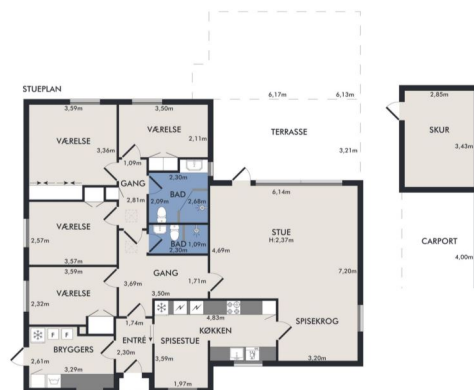


Stue

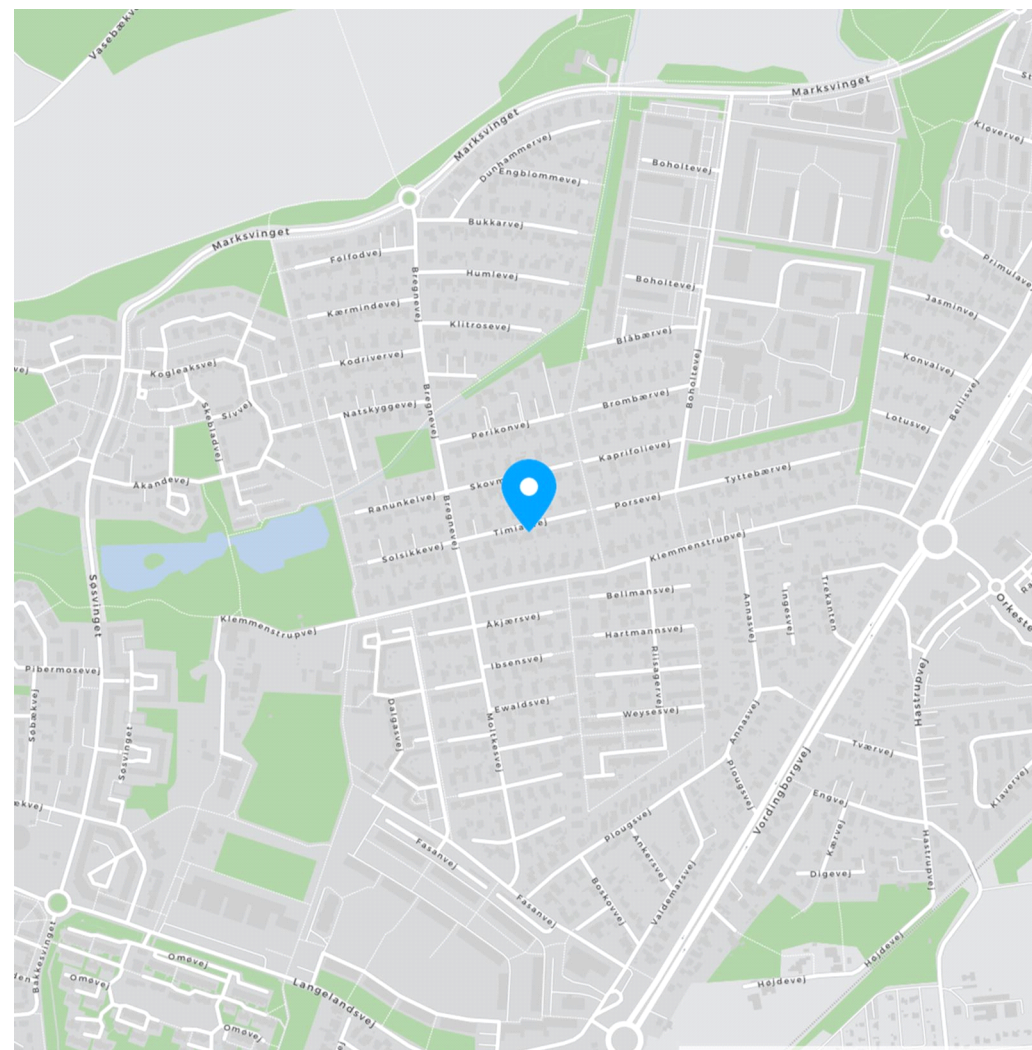
Adresse: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårseboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38 k Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302638
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.949.000 kr.
Grundværdi:	1.976.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.359.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.580.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	708 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²
Udhus:	7 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. 05.08.1965 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 18.12.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 27.12.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Byplanvedtægt nr. 2
Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere 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: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 1.866,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 og risiko for brand.

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 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: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.032	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.345.000
Grundskyld	kr.	8.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.355	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.381.019
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			

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

31.960

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.001 md./ 276.013 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.659 md./ 223.910 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 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: 11.10.2025
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.



Adresse: Timianvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 150-1158
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 17.10.2025

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
Realkredit Danmark/F1T FlexLån®	Kontantlån	1.902.000	1.915.141	1.912.581	DKK	2,4	63.904	22,50	6,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - AEG
Kogeplade - AEG
Tørretumbler - Candy
Vaskemaskine - Candy
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine
Emhætte

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.