

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: Tøxensvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 29470000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.834

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

På en af Køges allerældste og måske også allerbedste villaveje ligger denne karakteristiske muremestervilla, der af både kvalitet og udseende lever op til alle genrens mange krav. Det er kun år siden, at villaen fyldte 100 år, men arkitekturen er lige så eftertragtet i dag som dengang; der er tale om en vaskeægte evergreen. Beliggenheden med byens mange muligheder til den ene side og Lovparken på den modsatte side af vejen er af tilsvarende høj standard.

Gåafstand til det meste

Ejendommens overordentligt centrale placering giver en lang række fordele. På den ene side er man tæt på langt det meste, men det særligt attraktive ved netop denne adresse er, at man tilmed vil opleve, at kvarteret er meget stille og fredeligt.

På blot to minutter kan man gå til Sct. Nicolai Skole, en legeplads og Lovparkens flotte, grønne plæner. Udvider man radius en smule, finder man også alle de enormt mange faciliteter i midtbyen, der foruden et rigt handelsliv med velassorterede butikker også inkluderer en stadig mere og mere interessant kulturscene. Restauranter, caféer og barer er der også rigeligt af, og hvis gåturen må vare ti minutter, er der også både havn og skov inden for rækkevidde.

Endelig er der den korte afstand til togstationen, som på samme tid giver en anledning til korte rejsetider. På under 40 minutter, målt fra hoveddøren, kan man således nå Københavns Hovedbanegård. Den nemme adgang til motorvejsnettet er ligeledes fordelagtig, hvad end man skal mod nord, syd eller vest.

Markant arkitektur og smagfulde detaljer

De røde mursten med tilhørende tegltag, dekorative gesimser og en elegant frontspids er nogle af de karakteristika, der udmærker facaden. En bred karnap toner også frem, og på indersiden af murene kommer den til udtryk ved et imponerende rigt lysindfald i den anseelige stue. Foruden det flotte lys er stuen udformet med trægulv og stuk, der yderligere bidrager til at fremmane ejendommens historiske ophav.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Tøxensvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 29470000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.834

Dato: 21.5.2025

Boligens gode indretning er i stueplan herudover bestående af et køkken-alrum, hvor fine skuffe- og lågerfronter matches af en behagelig loftshøjde, mens der i entréen er et gæstetoilet. En mindre forbindelsesgang med tre ovenlysvinduer fører desuden til et bryggers og et værelse. I entréen leder den smukke trappe til førstesalen, hvor fire værelser og et badeværelse venter. Slutteligt er der en kælderetage med et disponibelt rum.

Gårdhave og gode solforhold

Langt hovedparten af haven er at finde bag huset, og nærmest terrassedørene er det et gårdhavelignende miljø med ideelle solbetingelser, man møder. Arealet er helt og aldeles ugeneret, og fortsætter man om bag den fine bøgehæk, finder man den grønne del af haven, hvor mulighedsrummet for leg og boldspil er ganske stort. Det er desuden værd at fremhæve, at der på matriklen er en dobbeltgarage, ligesom man har et udmærket skur til rådighed.

Adresse: Tøxensvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 29470000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.834

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Køge
Matr.nr.: 172bh Køge Bygrunde
BFE-nr.: 5298919
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1920

Arealer*

Grundareal udgør:	590 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	87 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	67 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	70 m ²
-heraf Garage	42 m ²
-heraf Udhus	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.629.000,00
Grundværdi: 4.310.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.303.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.448.000,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab, Vestfrost fryser, Thermex emhætte, Siemens ovn, Voss gaskogeplade, Bosch opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine, Bauknecht tørretumbler, Ideline mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.1.1917 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv (XXIV 60/7L)
13.7.1922 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (XXV 1165/20)
15.5.2006 Lokalplan nr. 3-46.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Køge Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Tordenskjoldsgade
- Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21-strategi 2011
- Plan - Planstrategi 2016
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Pedersvej kvarteret

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner:

- Kloakopland - Kø218.2

Ejendommen er omfattet af varmeplan: Varmeplan - Varmeplan for Køge Kommune

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tøxensvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 29470000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.834

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.339,00 Forbrug: 2.470 m³

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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

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

Energimærkning: 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 kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ang. ejendommens brændeovn:

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

BBR-meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at BBR-ejermeddelelsen indeholder oplysninger fra tidligere ejere og nuværende ejere og at disse nødvendigvis ikke er korrekte.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tøxensvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 29470000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.834

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 27.046,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 18.274,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 0,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 587,65	
Skadedyr	kr. 100,48	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.008,45	

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.211 md./ 494.535 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.035 md./ 396.423 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 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: 21.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Tøxensvej 18, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 29470000038
Ejerudgift/md.: kr. 3.834

Dato: 21.5.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Samtidig gøres køber opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet bygning 3 på BBR registeret som udhus, men fremtræder af boligmæssig standard i form af en bryggers, bad og et værelse. Ligeledes er mellemgangen anført som overdækket areal på BBR-ejermeddelelsen, men ligeledes noteret som uopvarmet mellemgang på BBR-ejermeddelelsen. Dette er ikke godkendt af kommunen.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Tilføjelse om mulig godkendelse:

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Fjernvarme:

Sælger oplyser, at der er påtænkt, at der kommer fjernvarme til området, som sælger ligeledes oplyser at have givet positiv tilkendegivelse på. For nuværende findes der ingen yderligere oplysninger, info om tilslutningspris, eller hvorvidt at projektet bliver en realitet.