

REAL



Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	1.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.533	Grund m2	709
Byggear/ombygget	1916/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **150-0989**

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: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til en charmerende og gennem renoveret villa fra 1916 – hvor historisk sjæl møder moderne komfort.

Denne hyggelige villa på 110 m² fordelt over to plan fremstår indflytningsklar og med stor respekt for den oprindelige arkitektur. Huset har netop fået nyt tag i 2025 og byder på en række gennemførte forbedringer – herunder flotte nye gulve overalt.

Boligens hjerte er det åbne køkken, hvor køkken, spise-stue og stue smelter naturligt sammen og skaber et lyst og indbydende opholdsrum. Her er god plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner. I stueplan finder du også et moderne og funktionelt badeværelse. På førstesalen er der to rummelige og lyse værelser, som let tilpasses familiens behov.

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: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026

Et ekstra plus er det store, isolerede anneks fra 2020 – oplagt som gæsteafdeling, hjemmekontor eller kreativt værksted. Det giver fleksibel ekstra plads og mange anvendelsesmuligheder.

Haven vender mod sydvest og indbyder til både leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Forhaven skaber en lun og imødekommende ankomst, og der er parkeringsplads lige foran boligen – nemt og bekvemt i hverdagen.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker at bo roligt, men stadig tæt på det hele. Der er kort afstand til lokale indkøbsmuligheder, kun 15 minutters kørsel til Køge centrum og fem minutter til motorvejsnettet mod København.

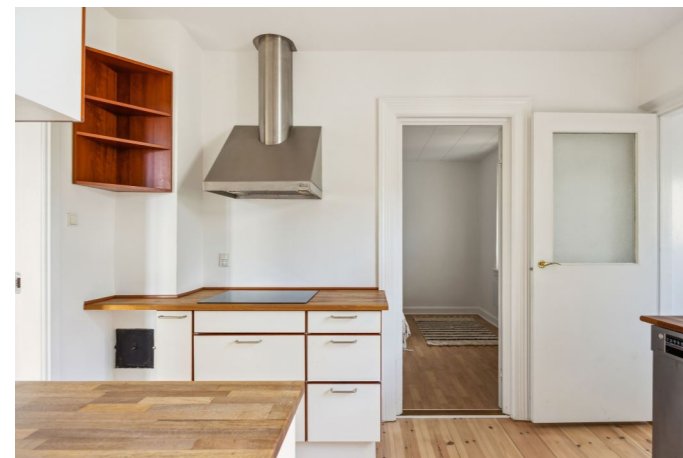
En bolig der skal ses og opleves.

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

Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

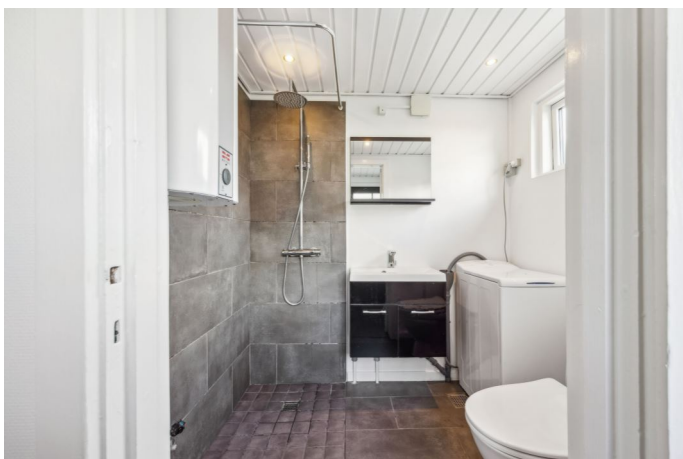
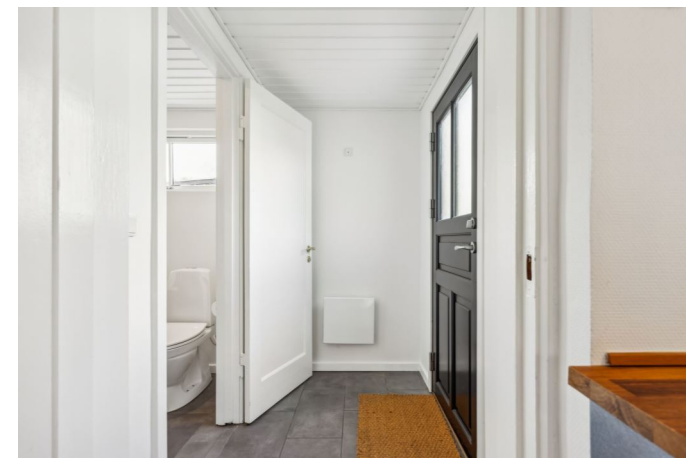
Dato: 10.01.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

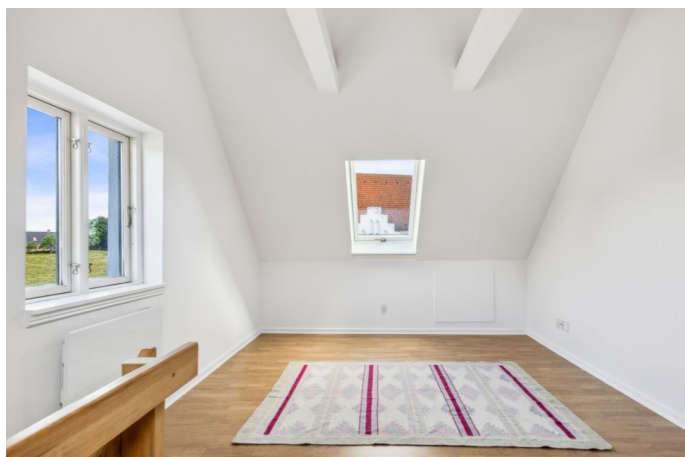
Dato: 10.01.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026

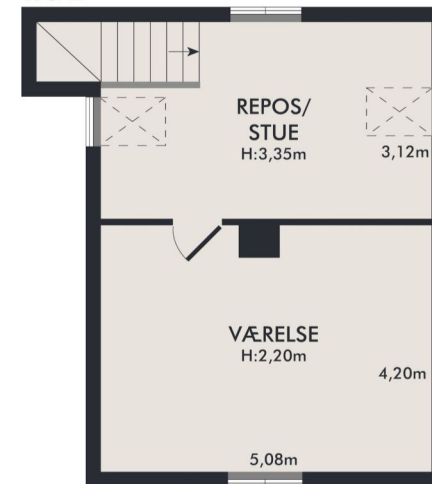
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

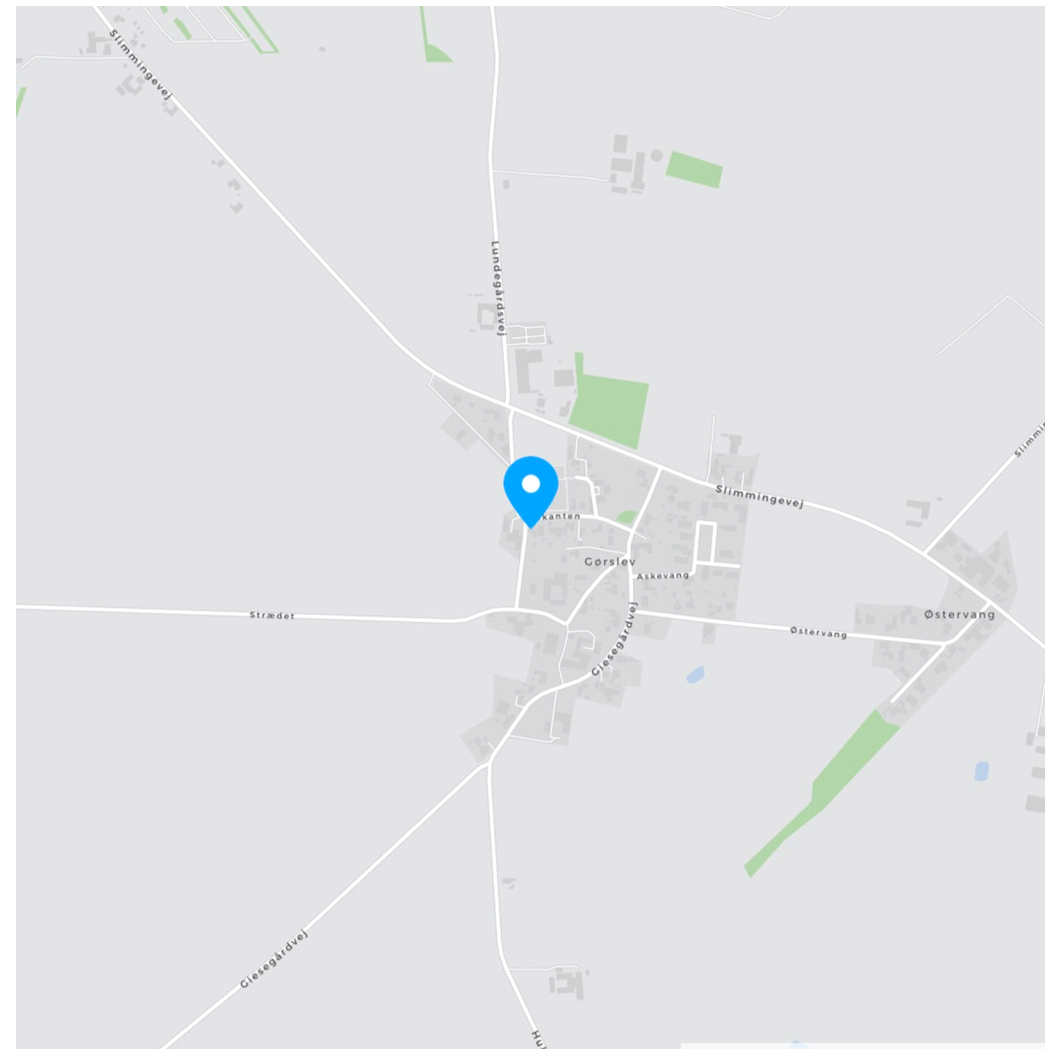
Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	9 n Gørslev By, Gørslev
BFE-nr.:	2591638
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1916/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.496.000 kr.
Grundværdi:	1.011.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	808.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	709 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	22 m ²
Udhus:	19 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. 15.12.1904 - Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 19.09.2007 - Lokalplan 139

Planer

Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
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: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.104	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	4.287	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	1.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	1.772.526
Skorstensfejning	kr.	848	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	132			

Ejerudgift i alt 1 år

18.398

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.406 md./ 112.876 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.645 md./ 91.737 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: 10.01.2026
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: 1/2 - 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: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 10.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Voss
Køgeplade - Thermex
Emhætte - Thermex
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine

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.