



REAL

Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	106
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.401	Grund m ²	788
Byggeår/ombygget	1922/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1571**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026



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: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026

Charmerende Villa med stor grund og mulighed for personligt præg i Køge

Velkommen til denne charmerende villa, der er et sandt fund for dem, der ønsker at skabe deres drømmehjem. Med en beliggenhed tæt på både indkøbsmuligheder og skoler, samt kun en kort køretur på cirka fem minutter til det pulserende centrum af Køge, tilbyder denne ejendom den perfekte kombination af bekvemmelighed og naturskøn beliggenhed.

Villaen, der blev opført i 1922, udstråler karakter og historie. Den strækker sig over to plan og rummer et boligareal på 106 kvadratmeter + 10 kvm. kælder. Taget er blevet opdateret i 90'erne, hvilket sikrer dig mange års problemfri brug fremover. En moderne luft/vand-varmepumpe sørger for energieffektiv opvarmning året rundt.

Indendørs byder villaen på en rummelig stue, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. De to store værelser giver rig mulighed for at indrette sig efter behov, hvad enten det er som soveværelser eller hjemmekontorer. Det store badeværelse tilbyder komfort og funktionalitet med masser af plads.

Udenfor venter en stor have på dine kreative idéer. Her kan du anlægge din egen oase med blomsterbede, køkkenhave eller måske endda en terrasse til sommerens grillfester. Haven er et perfekt sted for børn at lege frit eller blot nyde naturens fredfyldte omgivelser.

Denne bolig giver dig muligheden for at sætte dit helt eget præg og skabe et hjem præcis efter dine ønsker. Med dens fantastiske beliggenhed nær alle hverdagens nødvendigheder kombineret med den charme og potentiale huset har at tilbyde, er dette en ejendom du ikke vil gå glip af.

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

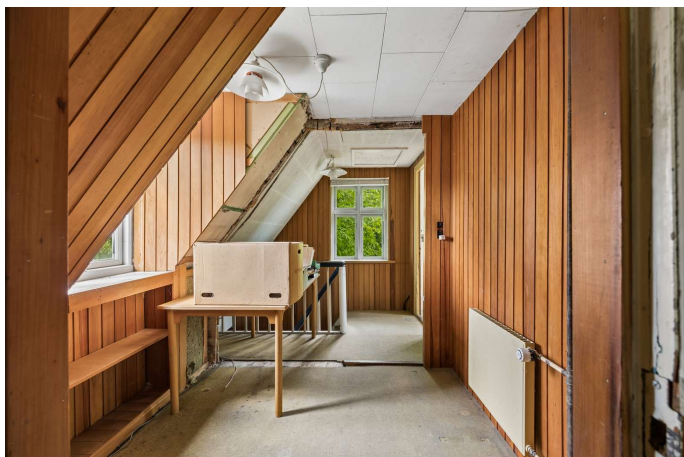


Stue

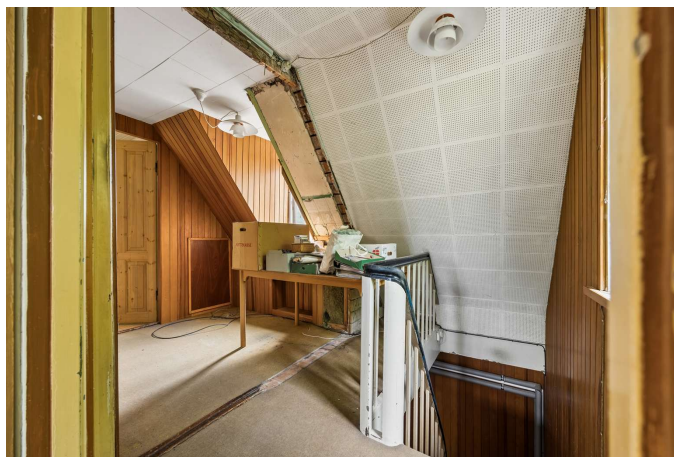
Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

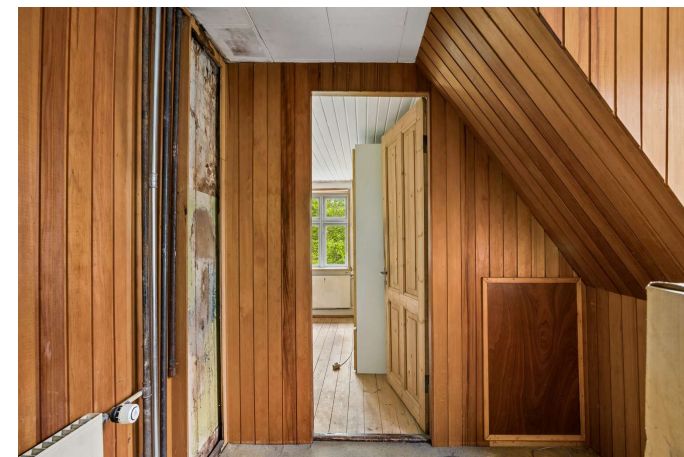
Dato: 23.05.2026



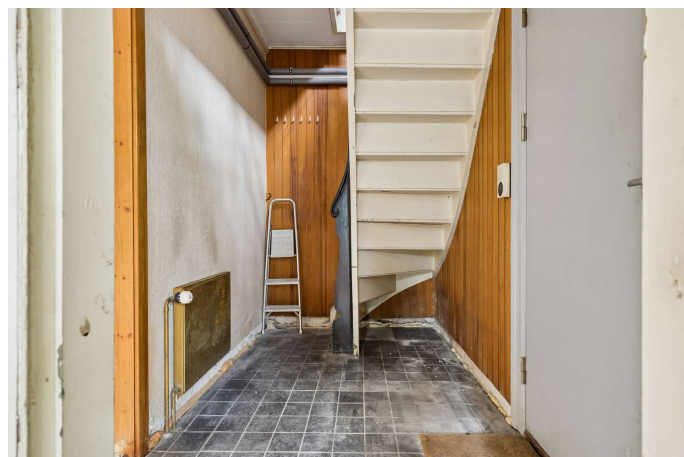
Værelse



Disponibelt rum



Gang



Gang



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026



Udsigt



Ejendommen



Terrasse

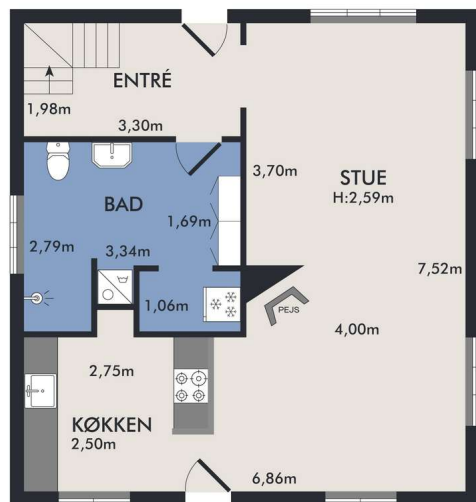
Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

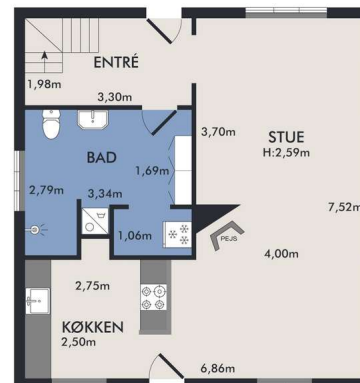
Dato: 23.05.2026



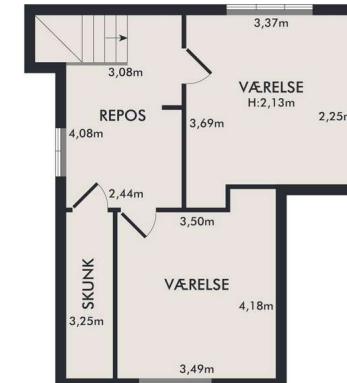
STUEPLAN



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

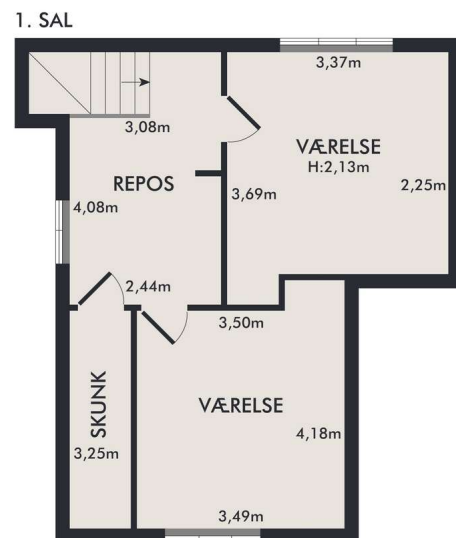
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

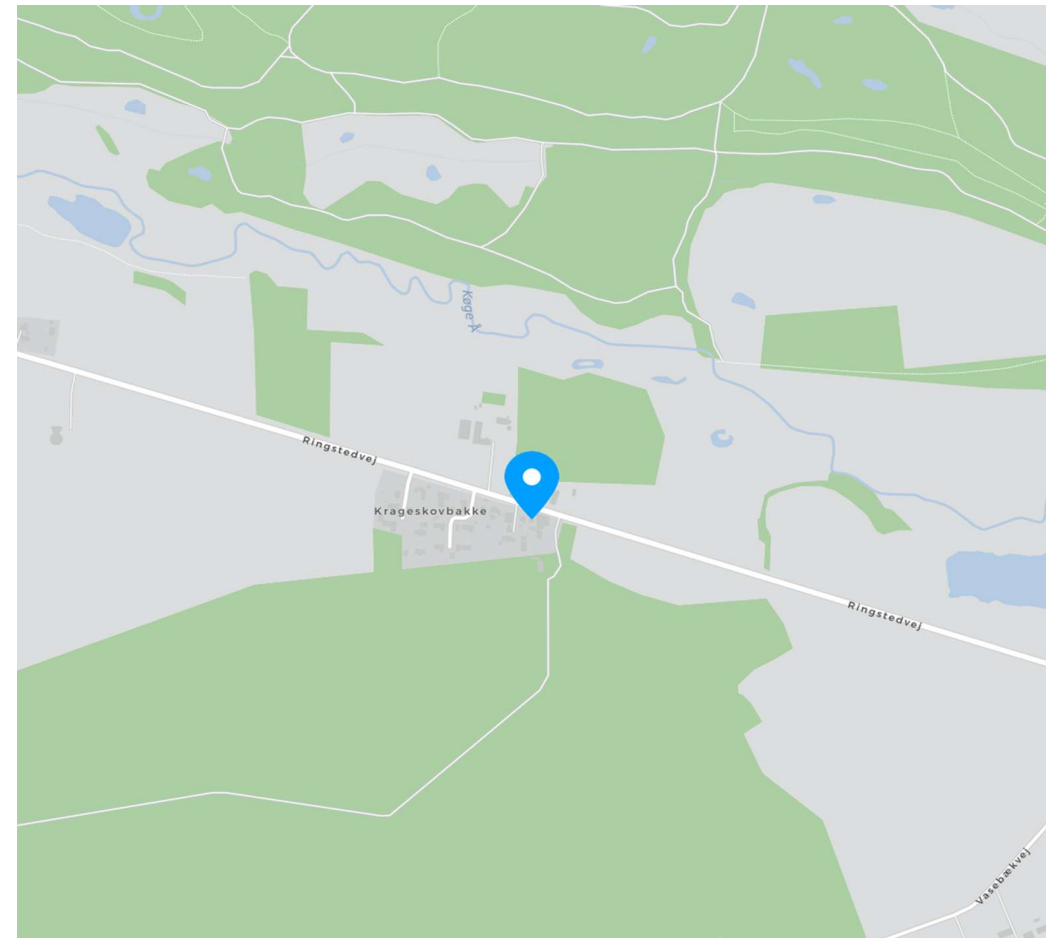
Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13c Lellinge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5303099
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1922/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.721.000
Grundværdi: 2.103.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.176.800
Grundlag for grundskyld: 1.682.400

Arealer**

Grundareal: 788 m²
Boligareal i alt: 106 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udhus: 38 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.02.1880 - Dok om færdselsret mv samt om fiskeriret (B80)
- Nr. 2: 04.05.1922 - Dok om til fyldning af grøft mv (RR 721/22)
- Nr. 3: 13.08.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 28.10.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 03.06.1960 - Dok om brønd mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 01.05.1964 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 7: 17.07.2002 - Lokalplan 4-21

Planer

- 18. Lokalplan 4-21 - Landsbyen Krageskovbakken
- 18a. Kommuneplan 13BE19 - Krageskov-bakken

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afv. sælgers husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

SOP: Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)

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

SOP: Olie tank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olie tank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.102	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.917	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	2.520.850
Skorstensfejning, anslået	kr.	600			
Husforsikning, anslået	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.815		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.028 md. / 132.336 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Ringstedvej 21, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1571
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 23.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 858.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.