



REAL

Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	452
Kontant	13.495.000	Værelser	11
Ejerudgift	7.103	Grund m ²	2.918
Byggeår	1969	Energimærke	B

Sagsnr. **150-0921**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

Salgsopstilling

Formulærens 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: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026



Velkommen til denne enestående liebhavervilla beliggende i hjertet af Køge. Denne imponerende ejendom, opført i 1969 og gennemgribende renoveret med sans for kvalitet og detaljer, tilbyder et boligareal på hele 452 kvadratmeter. Her er der plads til den pladskrævende familie, der ønsker at bo eksklusivt og komfortabelt. Ejendommen byder på alt det bedste inden for moderne boligindretning og materialevalg.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en stor hall med rigelig plads til sko og overtøj. Herfra er der adgang til et fantastisk køkken-alrum udstyret med et stort køkken udført i elegante træelementer samt eksklusive hårde hvidevarer af højeste kvalitet. Køkkenet har god spiseplads og fører videre ind til en rummelig stue med loft til kip og en betagende stjernehimmel. Fra både køkken-alrummet og stuen er der direkte udgang til terrasse- og poolområdet.

Soveafdelingen rummer et master bedroom med walk-in closet samt eget badeværelse, mens børneværelser ligger i forlængelse heraf sammen med endnu et badeværelse. Det er i øjeblikket åbnet op, men det kan nemt reetableres. Førstesalen imponerer yderligere med et stort repos samt tre store værelser alle prydet af loft til kip, hvilket giver en flot udsigt over de omkringliggende områder.

Udearealerne er intet mindre end fantastiske; udover det sædvanlige finder man her et kæmpe poolområde omgivet af en smuk træterrasse – perfekt til afslapning eller festsige begivenheder. For de aktive familiemedlemmer findes egen fodboldbane/tennisbane samt en stor have anlagt med flot beplantning som danner ramme om hyggelige udendørs aktiviteter.

En ekstra luksusdetalje er den udendørs bar hvor man kan nyde lange sommeraftener under åben himmel. Den store indkørsel prydes af en smedelåge som åbnes bekvemt via fjernbetjening – sikkerhed kombineret med stil.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra Køge Torv, tæt på stationen samt diverse indkøbsmuligheder og skoler gør dette sted ideelt for familielivet. Ligeledes ligger ejendommen op ad naturskønne Åsen hvor naturen kan nydes året rundt – kort sagt: En drømmebeliggenhed midt i charmerende Køge.

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.

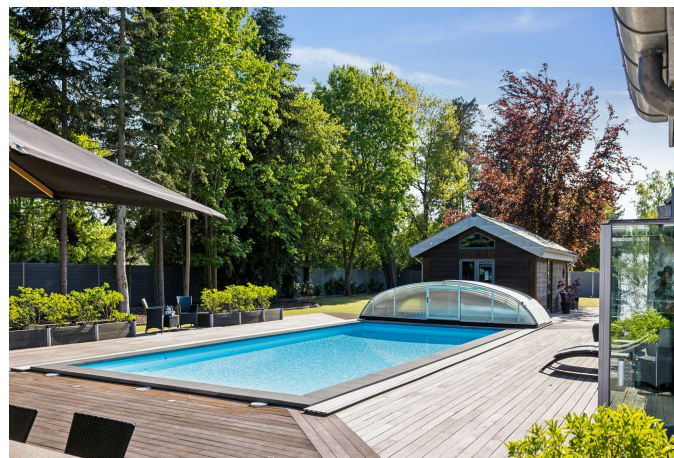
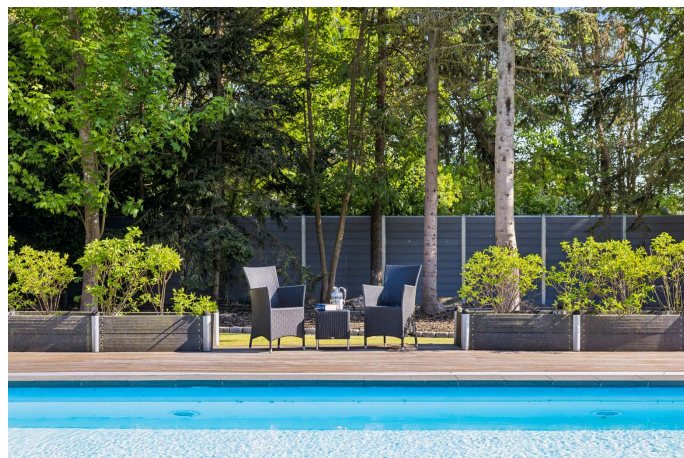
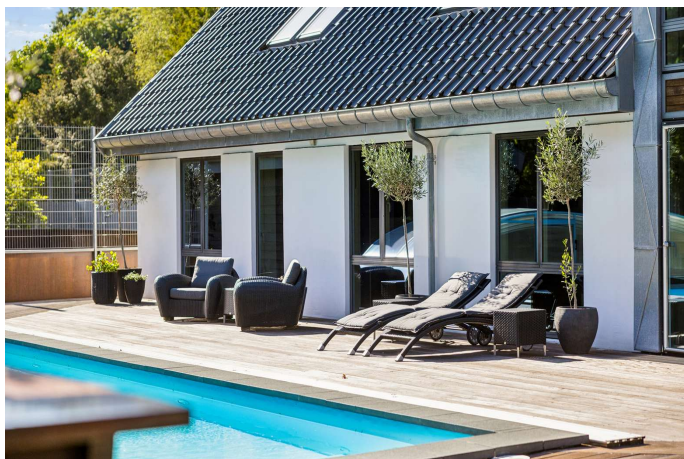
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

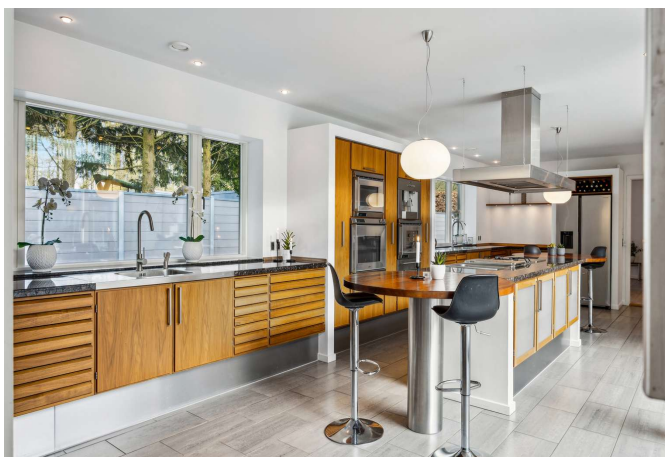
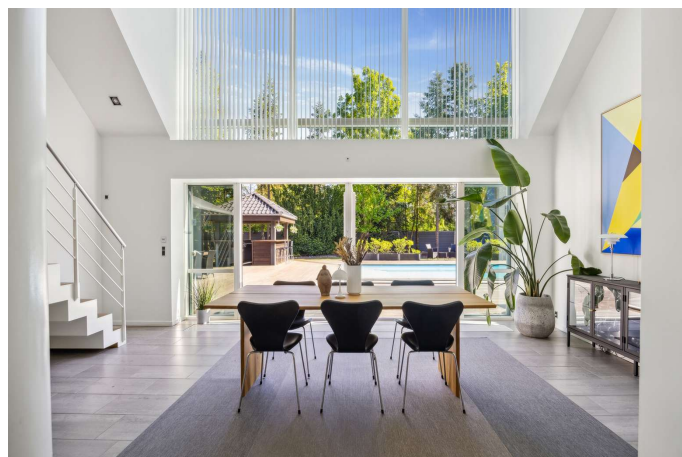
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

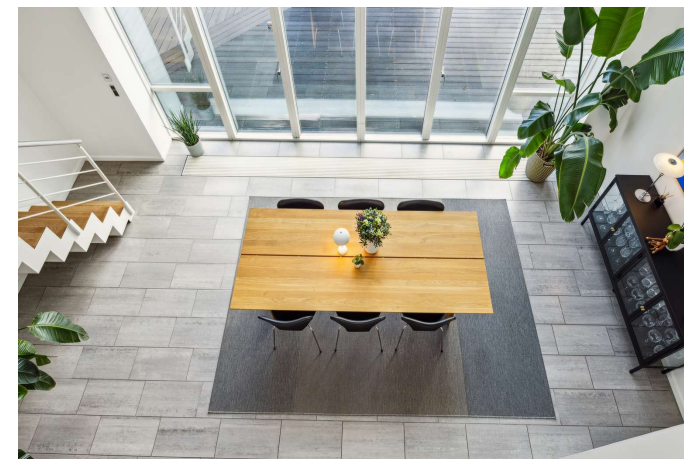
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

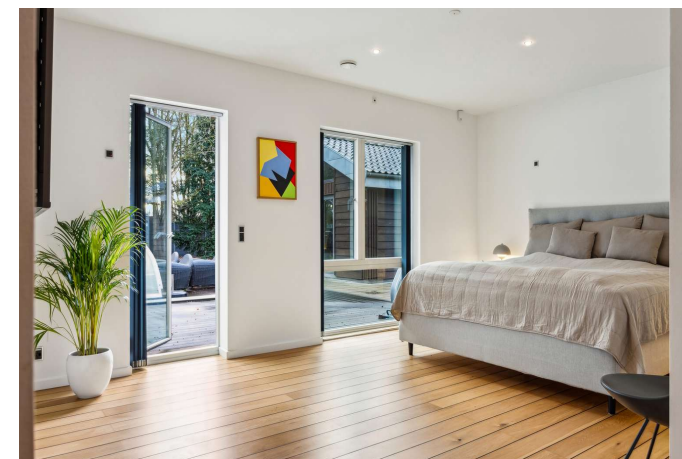
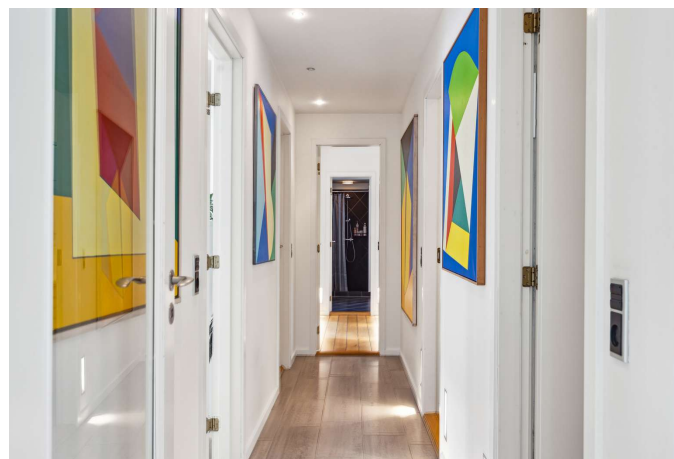
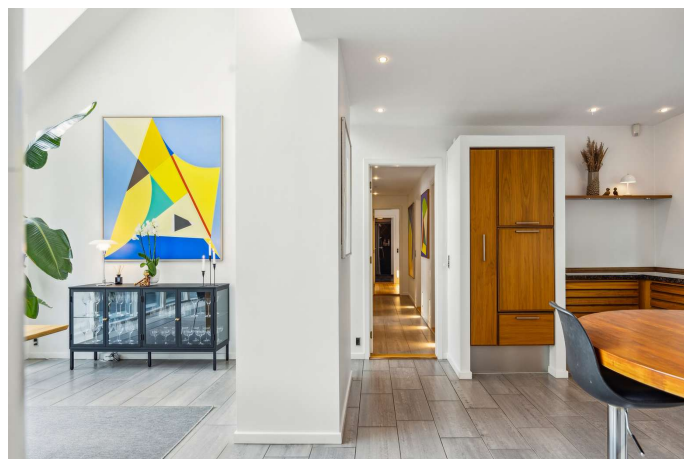
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

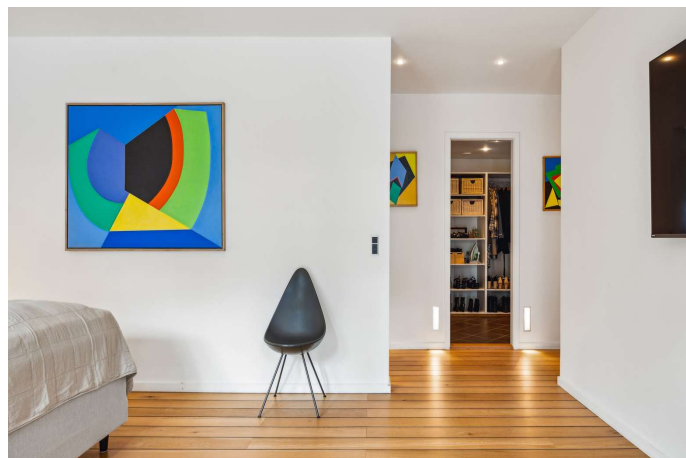
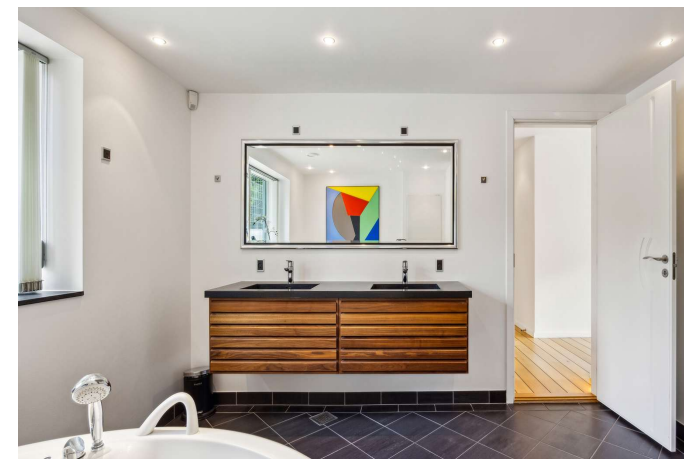
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

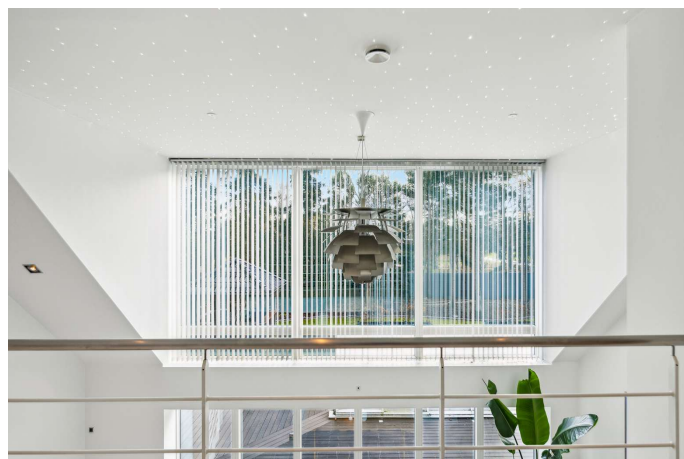
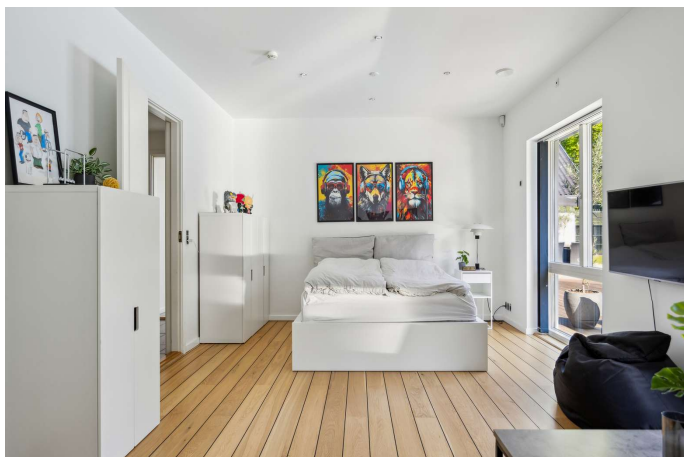
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

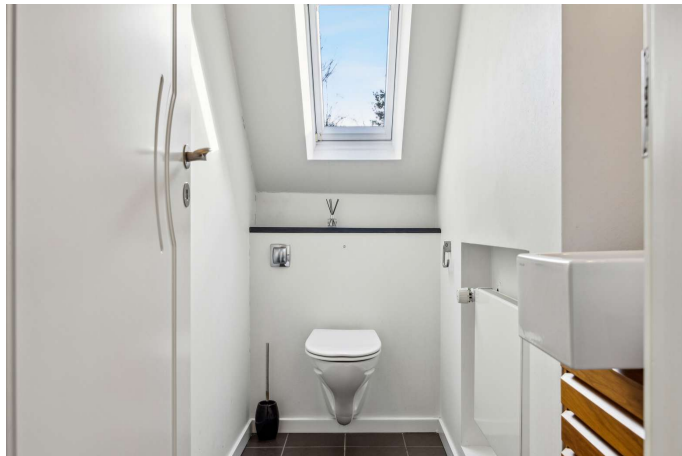
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

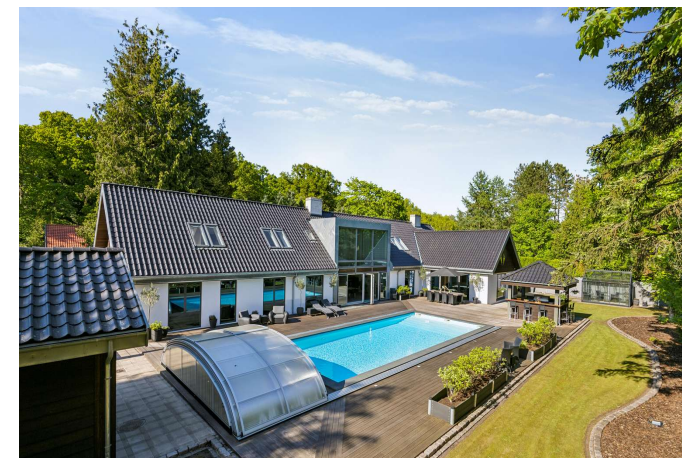
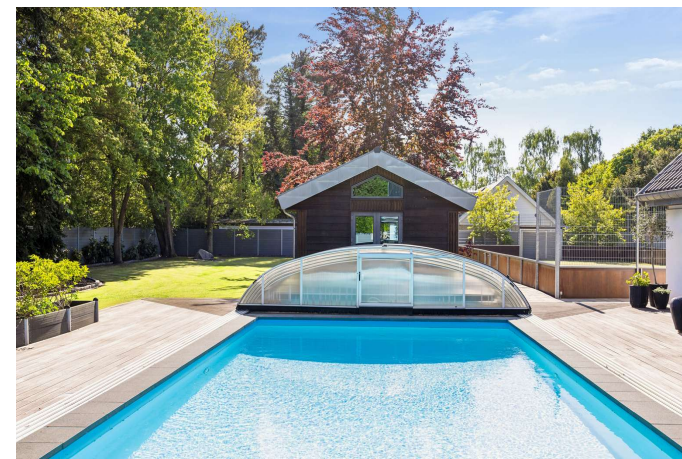
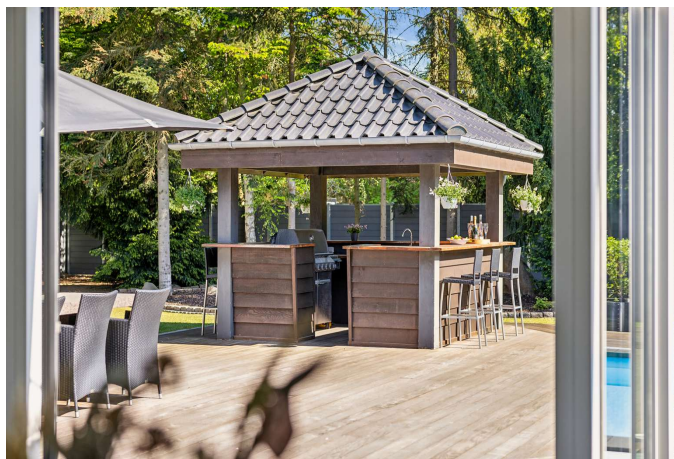
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026





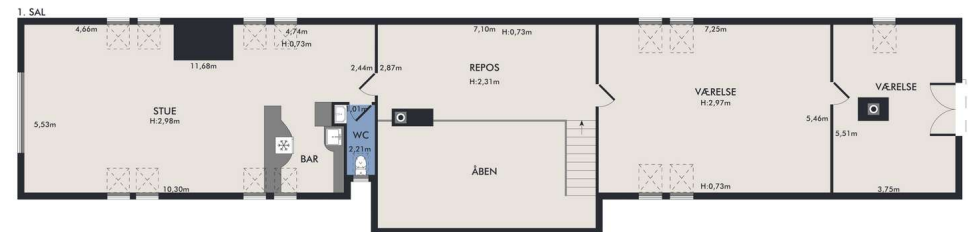
Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10d Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302118
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.922.000
Grundværdi: 4.165.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.737.600
Grundlag for grundskyld: 3.332.000

Arealer**

Grundareal: 2.918 m²
Boligareal i alt: 452 m²
Øvrige arealer:
Carport: 52 m²
Udhus: 18 m²
Udhus: 41 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: 18.04.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2KC
- Nr. 2: 03.06.1964 - Dok om fredning, Vedr 1AM
- Nr. 3: 02.07.1965 - Dok om fredning, Vedr 1AM
- Nr. 4: 10.01.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 07.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 03.09.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 24.09.2002 - Lokalplan 8-01

Planer

- 18. Lokalplan nr. 8-01
- 21. Kommuneplan - Køge kommune.pdf

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Gaggenau, Ovn mrk. Gaggenau, Kogeplade mrk. Gaggenau, Emhætte mrk. Thermex, Mikroovn mrk. Gaggenau, Køle/fryseskab mrk. Samsung, Køleskab mrk. Vestfrost, Opvaskemaskine mrk. Asko, Vaskemaskine mrk. Miele, Tørretumbler mrk. Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.468 Forbrug: 13.061 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	44.562	Kontantpris	kr.	13.495.000
Grundskyld	kr.	17.660	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	82.850
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	32.488
Skorstensfejning	kr.	2.204	I alt	kr.	13.610.338
Rottebekæmpelse	kr.	306	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	15.503			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.231			

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: 675.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 73.615 md. / 883.375 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 59.145 md. / 709.746 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921
Ejerudgift/md.: kr. 7.103

Dato: 09.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Sø- og Åbeskyttelseslinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje

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.