

REAL



Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.893	Grund m2	1.490
Byggeår	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1108**

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: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder en unik kombination af moderne komfort og naturskøn beliggenhed. Denne nybyggede ejendom fra 2022 strækker sig over et rummeligt boligareal på 140 kvadratmeter og er perfekt designet til at imødekomme behovene hos den moderne familie. Med sin placering i udkanten af det charmerende Slimminge, kan du nyde fred og ro samtidig med, at du kun er en kort køretur på 15-20 minutter fra Køge.

Villaen byder på et veldisponeret indre med tre lyse værelser samt et ekstra kammer, hvilket giver rig mulighed for både børneværelser og hjemmekontor. Den gennemtænkte planløsning inkluderer også en separat børne- og forældreafdeling, der sikrer privatlivets fred for alle familiemedlemmer. Det åbne køkken-alrum er hjertet i hjemmet, hvor store vinduespartier inviterer det smukke landskab indenfor. Herfra har du direkte adgang til både stuen og den sydvendte terrasse, hvor udsigten over de åbne marker skaber en rolig atmosfære.

Ejendommen rummer to stilfulde badeværelser samt et praktisk bryggers. Huset står indflytningsklart, mens den tilhørende dobbelte garage på hele 70 kvadratmeter blot mangler de sidste detaljer før færdiggørelse – perfekt til bilentusiasten eller som ekstra opbevaringsplads.

Den imponerende grund på 1490 kvadratmeter er ideel for udendørs aktiviteter. Huset er strategisk placeret med bredden mod sydvendte marker, hvilket sikrer masser af naturligt lys dagen igennem. Grunden byder desuden på en simpel græsplæne hvor der er gravet ud til at etablere enten pool eller trampolin efter eget ønske.

Med sin rolige beliggenhed omgivet af naturens skønhed og tæt ved andre børnefamilier tilbyder denne villa den perfekte ramme om familielivet.

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.

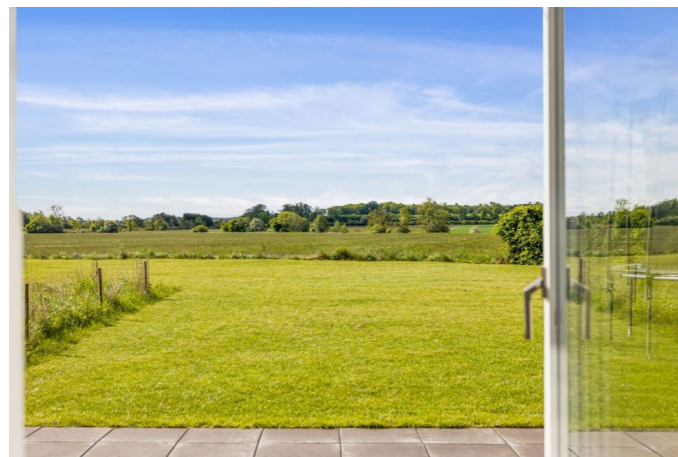
Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg



Adresse: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025





Adresse: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025

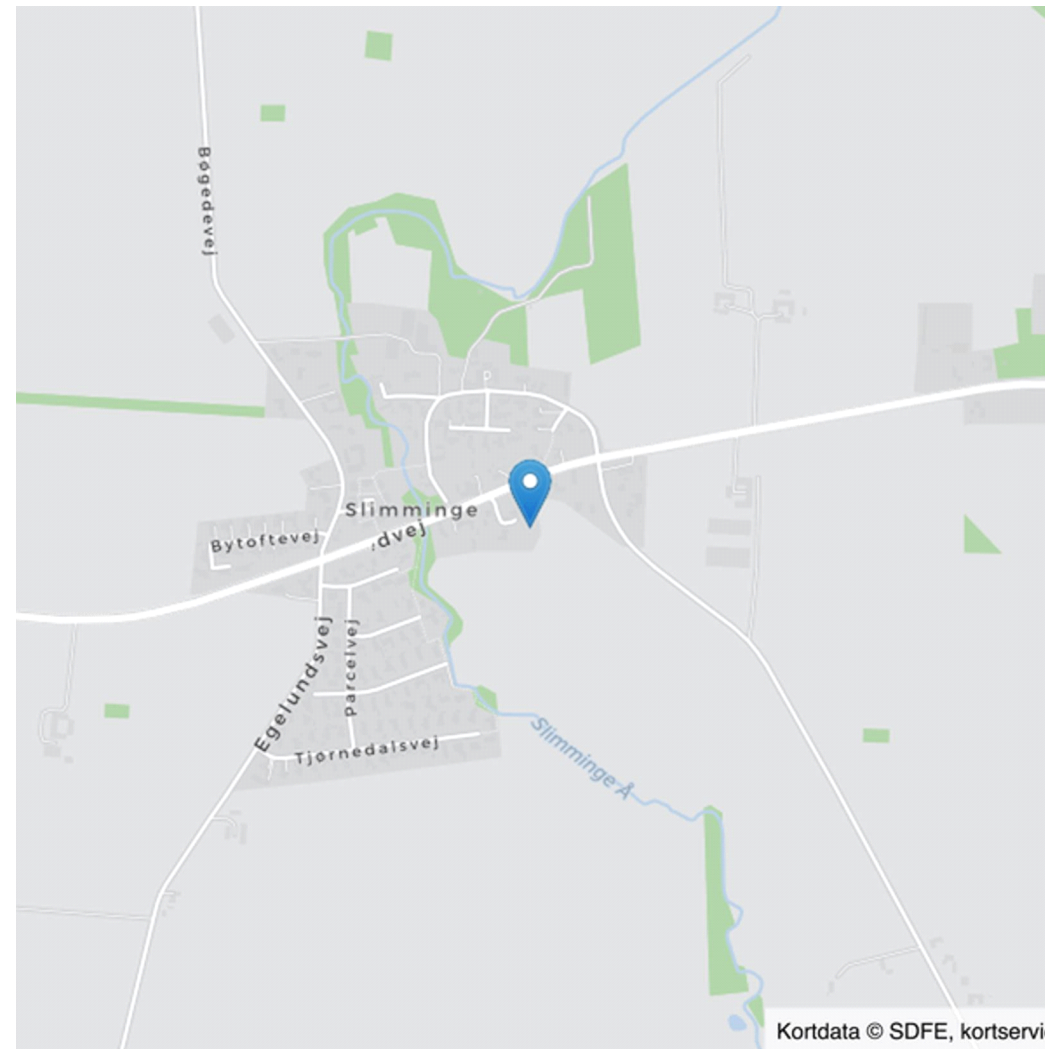




Adresse: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 5 o Slimminge By, Gørslev
BFE-nr.: 100004711
Zonestatus: Byzone og landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal: 1.490 m²
- heraf vej 74 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:

* 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. 29.10.1963 - Dok om vandværk, pumpehuse mv
Nr. 2 lyst d. 18.05.2004 - Lokalplan nr. 122.
Nr. 3 lyst d. 28.11.2007 - Dok om vejret
Nr. 4 lyst d. 18.12.2013 - Dok vedr. forsyningsledninger
Nr. 5 lyst d. 13.01.2014 - Vedtægter Grundejerforeningen Lærkegården

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.414.000 kr.
Grundværdi: 1.993.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.731.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.594.400 kr.

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: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.300 Forbrug: 1.489,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.929	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.450	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.148	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	313
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	4.230.432
Rottebekæmpelse	kr.	149			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		34.720			

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/nettoydelser 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.151 md./ 265.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.968 md./ 215.615 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: 21.10.2025
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: Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-1108
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 21.10.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.695.000	2.745.036	2.710.406	DKK	1,94	84.878	26,75	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lærkegården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Gorenje

Køgeplade - AEG

Emhætte - Silverline

Tørretumbler - Samsung

Køleskab - Grundig

Fryser - Grundig

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - Samsung

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.