

REAL



Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.513	Grund m ²	709
Byggeår/ombygget	1916/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **150-0989**

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: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026



Charmerende nyrenoveret indflytningsklar villa i Køge

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, spisestue 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.

##

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.

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. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

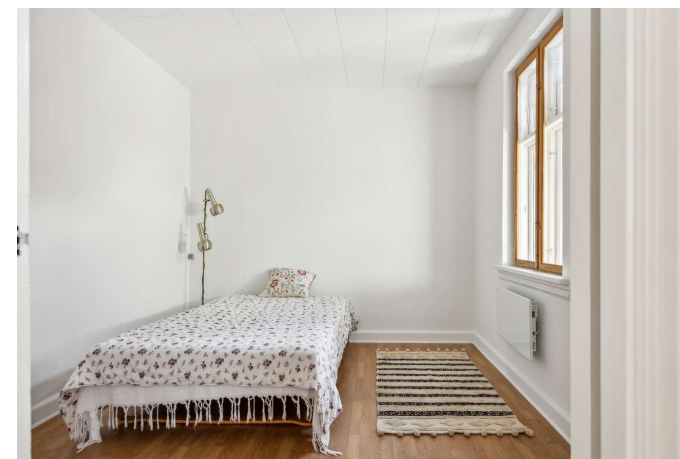
Dato: 23.02.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

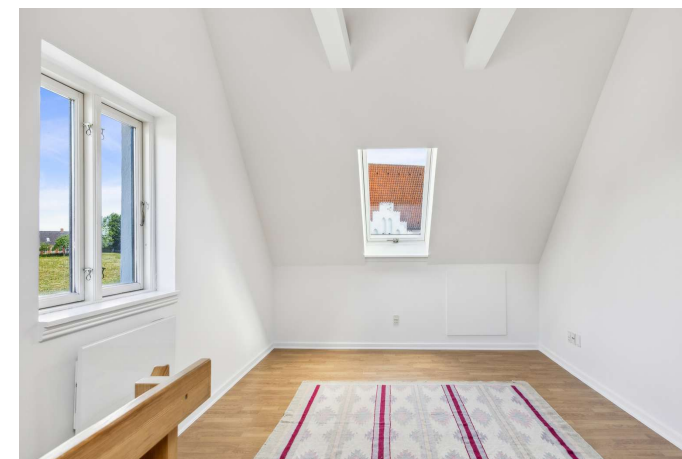
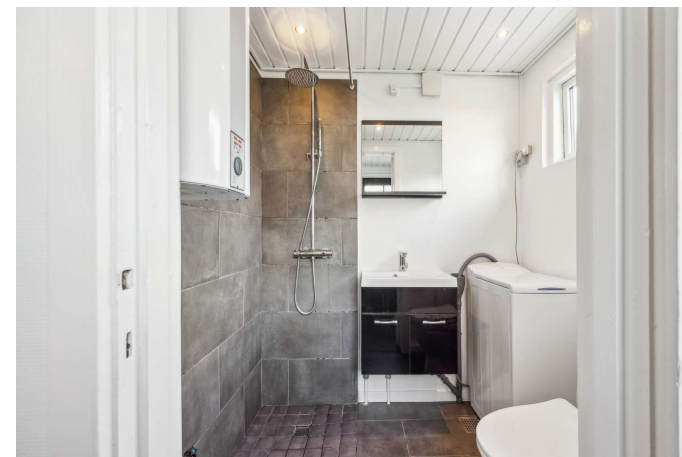
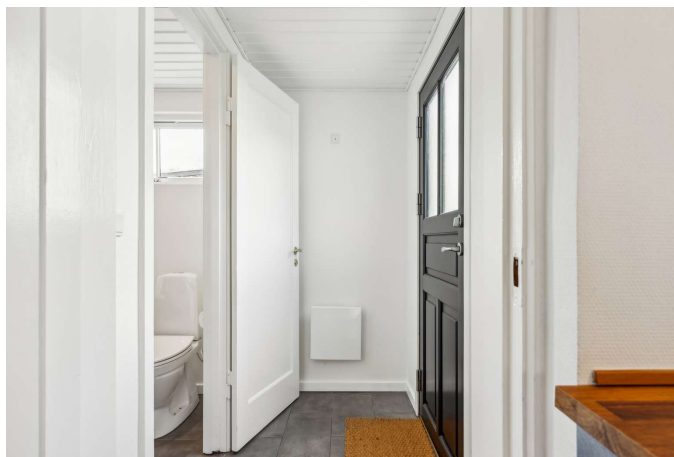
Dato: 23.02.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

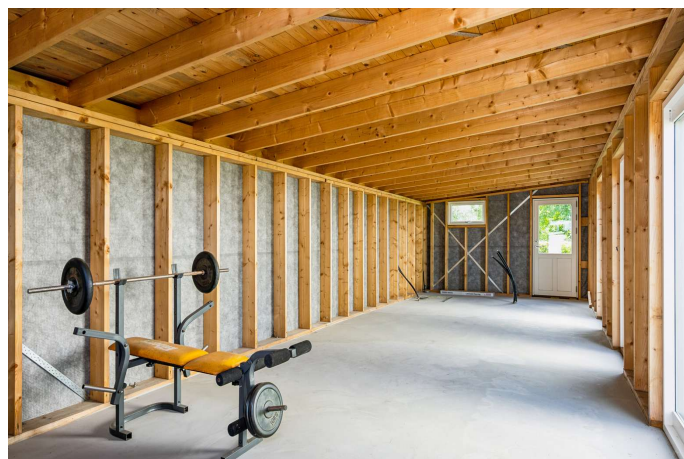
Dato: 23.02.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

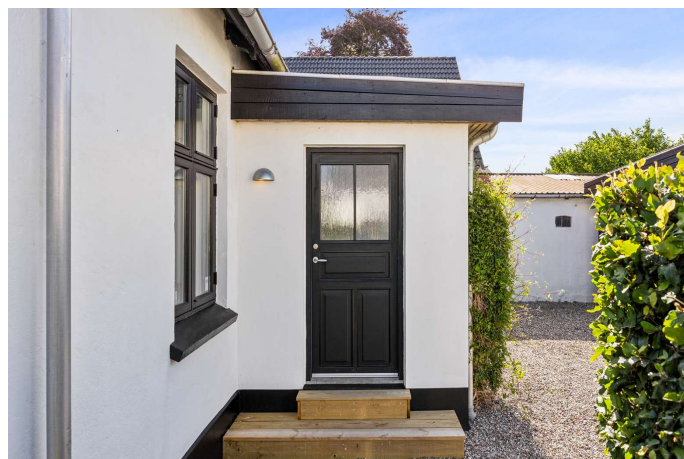
Dato: 23.02.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

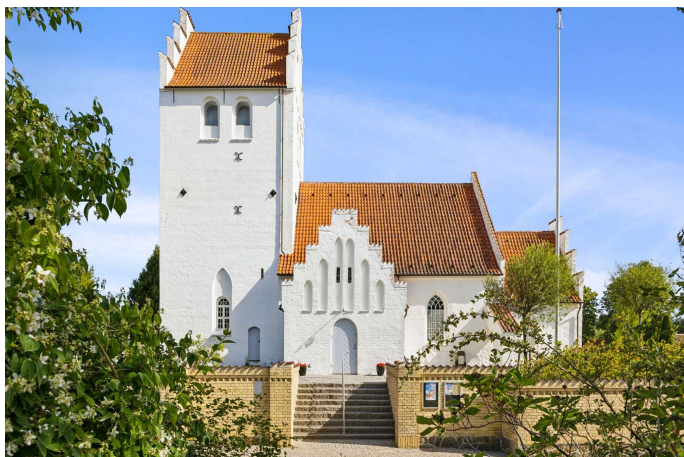
Dato: 23.02.2026



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026



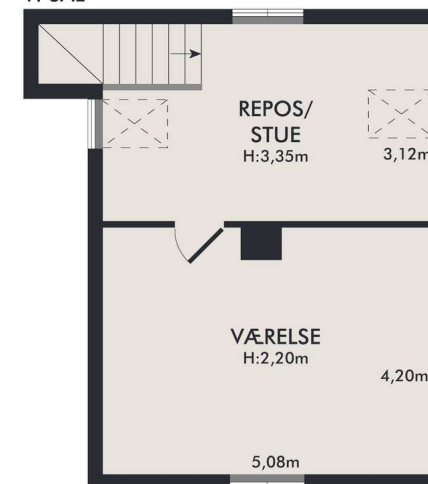
Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

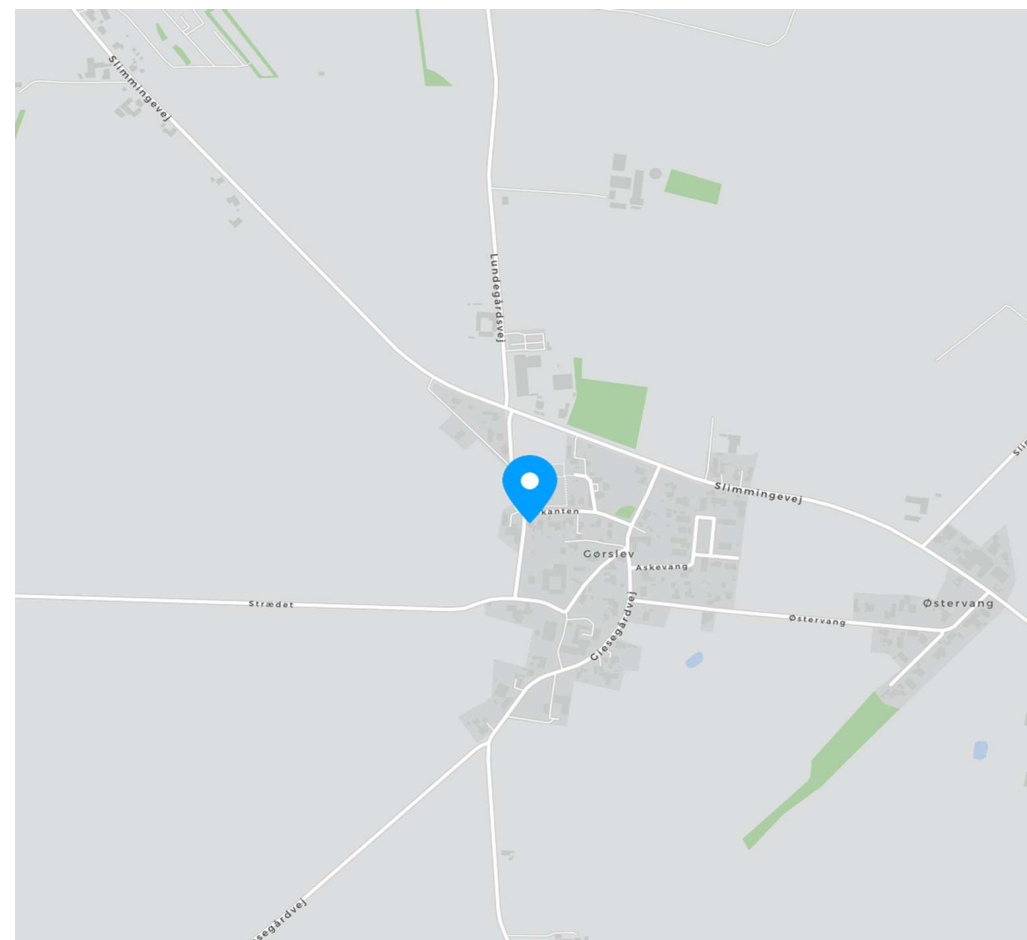
Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 9n 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: 1.559.000
Grundværdi: 858.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.247.200
Grundlag for grundskyld: 686.400

Arealer**

Grundareal: 709 m²
Boligareal i alt: 110 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 19 m²
Udhus: 22 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: 15.12.1904 - Dok om jagtpassageret mv
- Nr. 2: 19.09.2007 - Lokalplan 139

Planer

18. Lokalplan nr. 139.pdf
19. Kommuneplan - Køge kommune.pdf

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Thermex), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 11.237 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærke er der beregnet forbrug til 300 kr. i form af 0,1 Ton træpiller til pilleovn

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.361	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.638	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Skorstensfejning	kr.	883	I alt	kr.	1.717.226
Rottebekæmpelse	kr.	154	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.	2.125			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.158			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.047 md. / 108.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.342 md. / 88.104 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Strædet 1, Gørslev, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-0989
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 23.02.2026

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 afgiftspantebreve 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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

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 vækstet 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.