



**REAL**

## Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>452</b>   |
| Kontantpris | <b>13.495.000</b>    | Værelser    | <b>11</b>    |
| Ejerudgift  | <b>6.925</b>         | Grund m2    | <b>2.918</b> |
| Byggear     | <b>1969</b>          | Energimærke | <b>B</b>     |

Sagsnr. **150-0921**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026



### Beskrivelse:

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.

### 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. 6.925

Dato: 10.01.2026

Soveafdelingen rummer et master bedroom med walk-in closet samt eget badeværelse, mens to 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 festlige 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.

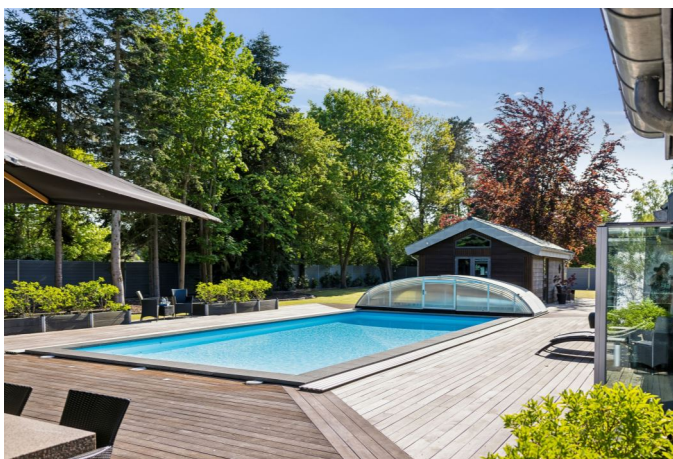
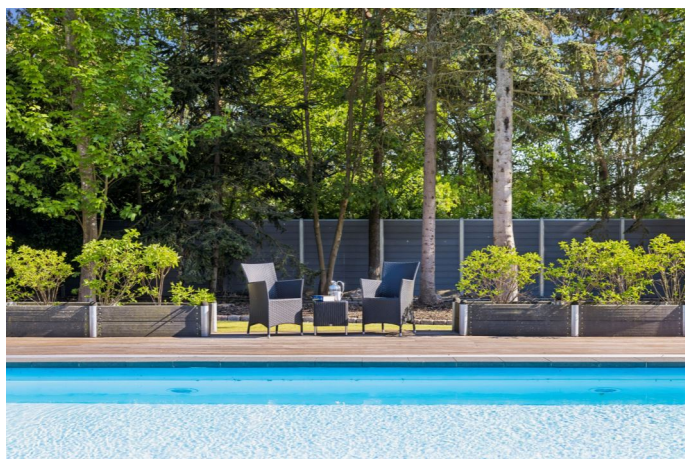
Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra Køge Torv, tæt på stationen samt diverse indkøbsmuligheder og skoler gør dette sted ideelt for familielivet. Ligeledes ligger ejendommen op ad naturskønne Åsen hvor naturen kan nydes året rundt – kort sagt: En drømmebeliggenhed midt i charmerende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



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

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026





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

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026



Dato: 10.01.2026



**1. SAL**

4,66m 11,68m 4,74m H:0,73m 7,10m H:0,73m 7,25m

5,53m STUE H:2,98m 10,30m

2,44m 2,87m 0,07m 7,31m

WC

BAR

KØK

REPOS H:2,31m

ÅBEN

VÆRELSE H:2,97m

VÆRELSE

5,46m 5,51m 3,75m

H:0,73m

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 d**

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

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Køge                                 |
| Matr.nr.:           | 10 d Sdr. Køge, Køge Jorder          |
| BFE-nr.:            | 5302118                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig vej                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Varmpumpe, elvarme                   |
| Opført/ombygget år: | 1969                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

##### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 2.918 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 452 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 138 m <sup>2</sup>   |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Carport:        | 52 m <sup>2</sup> |
| Udhus:          | 59 m <sup>2</sup> |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Der er lyst servitutter på ejendommen.**

Nr. 1 lyst d. 18.04.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2KC  
Nr. 2 lyst d. 03.06.1964 - Dok om fredning, Vedr 1AM  
Nr. 3 lyst d. 02.07.1965 - Dok om fredning, Vedr 1AM  
Nr. 4 lyst d. 10.01.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 5 lyst d. 07.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 6 lyst d. 03.09.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 7 lyst d. 24.09.2002 - Lokalplan 8-01

##### **Planer**

Lokalplan nr. 8-01

#### 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/fryseseab mrk. Samsung, Køleskab mrk. Vestfrost, Opvaskemaskine mrk. Asko, Vaskemaskine mrk. Miele, Tørretumbler mrk.  
Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





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

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøm Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen, se police.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.468 Forbrug: 13.061,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, elvarme  
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

#### 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.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

##### **Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Sø - og Åbeskyttelseslinje**

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



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

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |            |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 44.562 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 12.877.000 |
| Grundskyld        | kr. | 17.660 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.000      |
| Husforsikring     | kr. | 13.462 | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 82.850     |
| Renovation        | kr. | 5.044  | Ejerskiftegebyr, anslået         | kr. | 1.500      |
| Skorstensfejning  | kr. | 2.116  | I alt                            | kr. | 12.968.350 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 262    |                                  |     |            |

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.

Ejerudgift i alt 1 år

83.106

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 72.156 md./ 865.867 år Netto **ekskl.** ejerudgift 58.653 md./ 703.837 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: Gammel Ringstedvej 7, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 150-0921  
Ejerudgift/md.: kr. 6.925

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 |
|-----------------------------------|------------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DANSKE BANK A/S/ Privat pantebrev | Privat pantebrev | 618.000  | 618.000      | 618.000       | DKK              | 1,66               |               |              | -1,00 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.