

REAL



Slimmingevej 34, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	301
Kontantpris	9.995.000	Erhverv m2	734
Ejerudgift	3.287	Grund m2	4.800
Byggear/ombygget	1932/1993	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1290**

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: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke liebhaverejendom, der strækker sig over imponerende 927 etagemeter og byder på en verden af muligheder for den kræsne køber. Ejendommen er oprindeligt opført i 1932, men er løbende blevet renoveret med respekt for de klassiske detaljer og moderne bekvemmeligheder. Her får du en eksklusiv boligoplevelse udover det sædvanlige, hvor både privatliv og erhverv kan kombineres i perfekt harmoni.

Ejendommen består af flere boliger, hvilket gør den ideel som generationsbolig eller til kombineret erhvervsbrug. Med slotsbelægning og en elegant rundkørsel foran hovedbygningen bliver man budt velkommen med stil. De to selvstændige portnerboliger giver yderligere fleksibilitet til indretning af gæsteboliger eller personaleophold. Opvarmningen sker via effektive luft-til-vand pumper, der sikrer et behageligt indeklima året rundt.

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: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026

Indenfor mødes man af en god og funktionel indretning, der henvender sig til de pladskrævende familier. Det store køkken-alrum er hjemmets hjerte med eksklusive materialer overalt, mens de mange gode værelser tilbyder plads til alle familiemedlemmer eller kontorfaciliteter efter behov. Flere badeværelser pryder ejendommen med flotte detaljer såsom svungen trappe, stuklofter og herskabelige elementer, der vidner om husets historie.

Den funktionelle kælder rummer masser af potentiale – kun fantasien sætter grænser her! Plankegulve strækker sig gennem rummene og skaber en varm atmosfære sammen med biblioteket og festsalene, hvor livets store begivenheder kan fejres i smukke omgivelser.

Udvendigt fremstår alt ligeledes flot med et eksklusivt snit; den parklignende have inviterer til afslapning blandt blomsterbede og grønne plæner. En flot anlagt sø tilfører haven et idyllisk touch sammen med terrasserne, hvorfra man kan nyde udsigten over åbne marker. Den store garage har plads til fire biler bag sine porte – perfekt for bilentusiasten!

Beliggenheden er optimal for dem, der ønsker at bo roligt men samtidig tæt på byens faciliteter; ejendommen ligger ikke langt fra Herfølge samt Køge og Ringsted takket være nem adgang til motorvejen. Her kan du virkelig nyde naturen uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

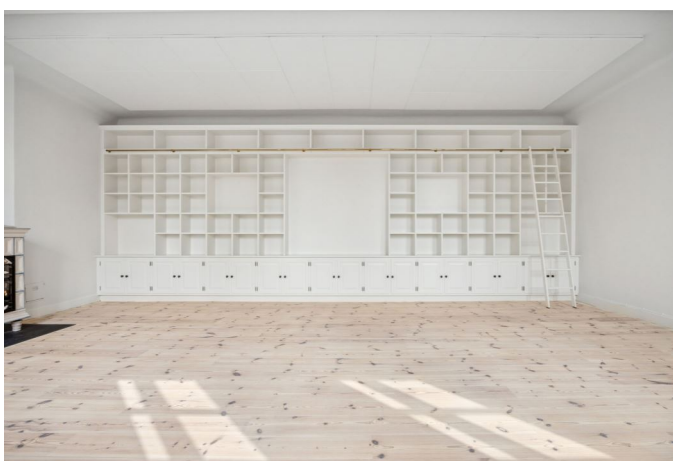
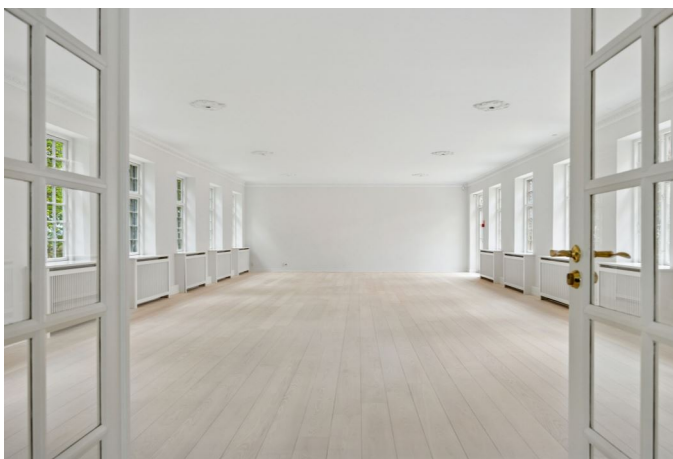
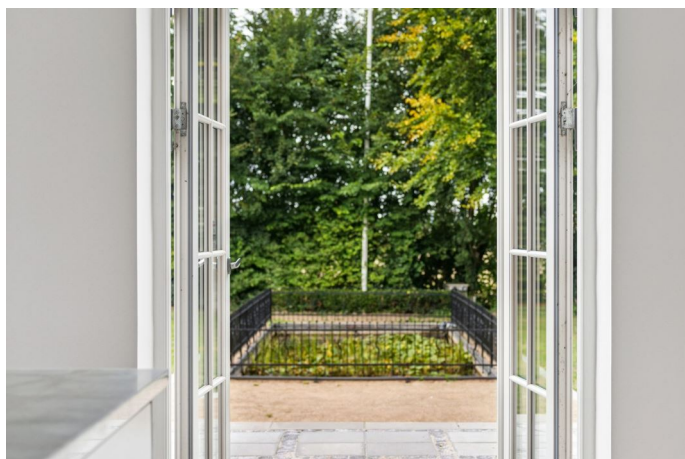
Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

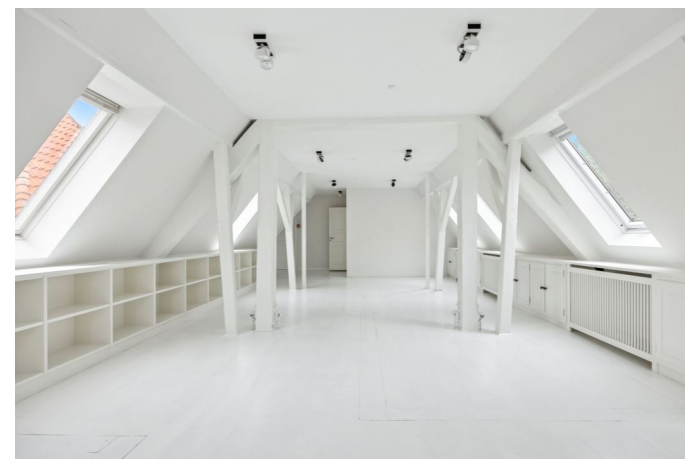
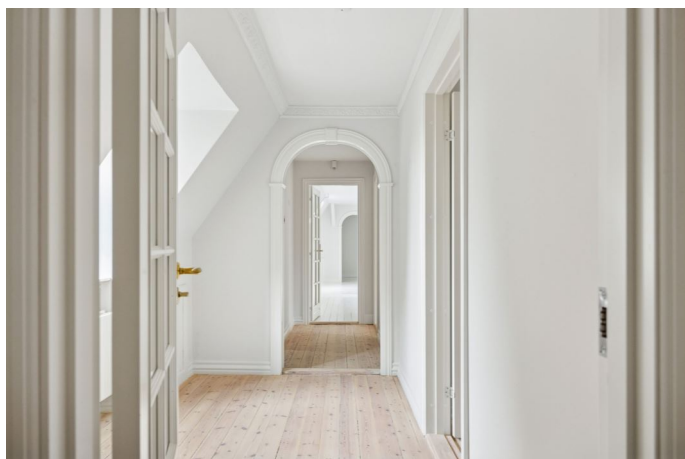
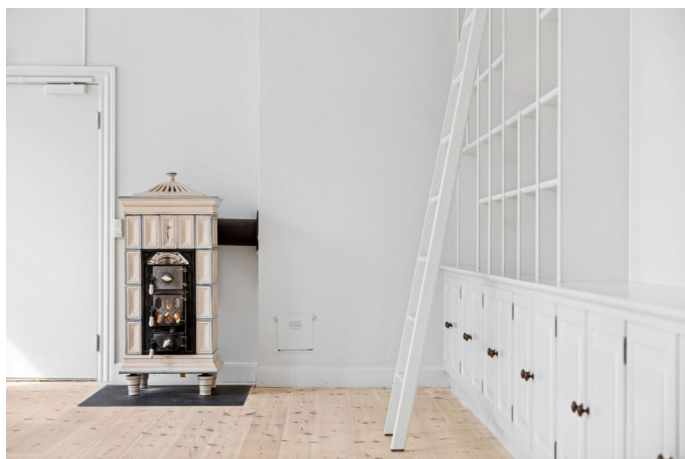
Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

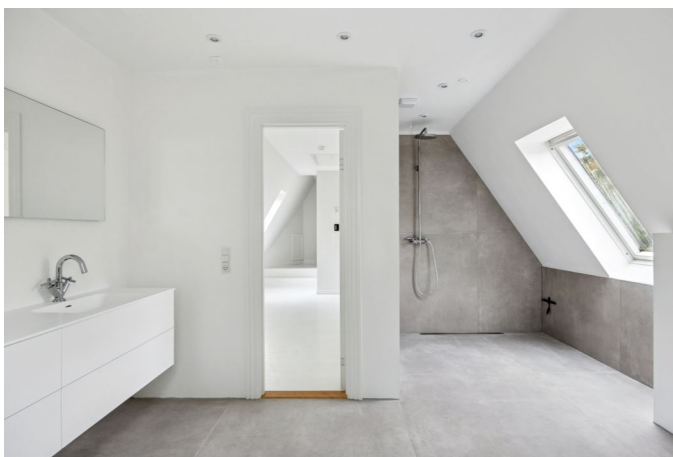
Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

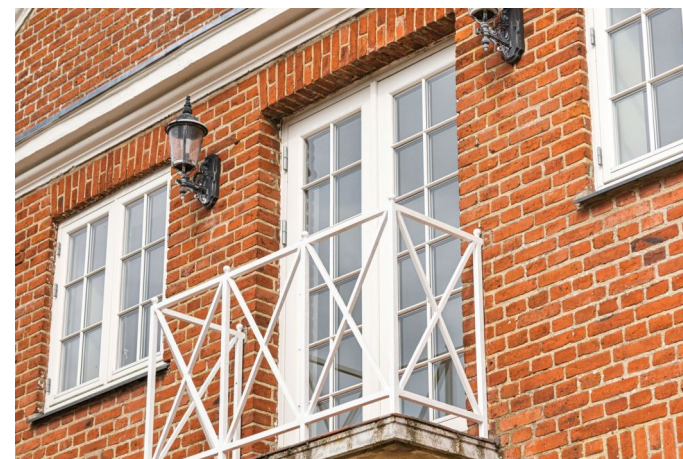
Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

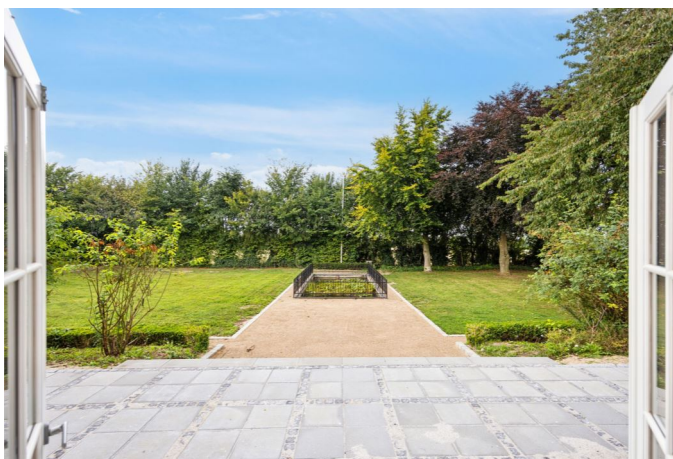
Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026





Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og erhverv
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 af Juellund Hgd., Volderslev
BFE-nr.:	2598842
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Minirensanlæg med direkte udledning
Varmeinstallation:	El, Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1932/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.678.000 kr.
Grundværdi:	1.709.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.942.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.367.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	4.800 m ²
Erhvervsareal:	734 m ²
Boligareal i alt:	301 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	412 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	255 m ²

* 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. 28.10.1955 lbnr. 3215-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1 AL
Nr. 2 lyst d. 13.01.1968 lbnr. 231-19 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 13.07.1968 lbnr. 4365-19 Tillægstekst Dok om vandværk, pumpehuse mv
Nr. 4 lyst d. 02.10.1973 lbnr. 16909-19 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Kommuneplan

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle de på ejendommen værende hvidevarer medfølger i handlen. Der gives ikke garanti for de hårde hvidevarers funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 131.700 Forbrug: 61.817,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: El, Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.



Adresse: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.006	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	7.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Husforsikring	kr.	9.887	I alt	kr.	10.056.850
Renovation	kr.	4.997	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.946			
Rottebekæmpelse	kr.	363			
Ejerudgift i alt 1 år		39.445			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.460 md./ 641.521 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.456 md./ 521.467 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: 14.01.2026
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: Slimmingevej 34, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1290
Ejerudgift/md.: kr. 3.287

Dato: 20.01.2026

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:

Intet 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke udvidet vandskade - alene, beboelse, glas, sanitet og jordskade

Forbehold ved angreb af insekter og svamp

For bygning 1, 2 og 3 gælder: Dækningen omfatter ikke bygningsbeskadigelse, der skyldes træ- og murødelæggende angreb af insekter og svamp, der stammer fra eller er opstået i tagkonstruktionen omkring taggrater.

Storm, undtaget på del af bygning

For bygning 1, 2 og 3 gælder: Bygningskaskodækningen omfatter ikke stormskader på taggrater og følgeskader herfra.

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.