

Strandlodsvej 36, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**6.245.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.203**	Grund m^2	**811**
Byggeår/ombygget	**1949/2023**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **150-1655**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Totalrenoveret familievilla i Køge Nord med luksus, lys og perfekt beliggenhed

Denne moderne etplansvilla på 192 m² er totalrenoveret og fremstår indflytningsklar, lys og gennemført ned til mindste detalje. Her får I en sjælden kombination af klassisk charme og nutidig komfort, hvor de smukke lyse sildebensgulve, loft-til-kip og de eksklusive materialevalg skaber en elegant og indbydende atmosfære i hele hjemmet. Med gulvvarme overalt og ny luft-til-vand varmepumpe er boligen både behagelig og energieffektiv året rundt.

Planløsningen er særdeles familievenlig med fire rummelige værelser, en separat forældreafdeling med eget badeværelse samt et stort og anvendeligt ekstra rum med eget bad, som kan bruges som multirum, teenageafdeling, kontor eller gæsteafsnit. Dertil kommer endnu et badeværelse i forlængelse af børneafdelingen, så hverdagen glider let for både børn og voksne. Det store køkken-alrum er hjemmets naturlige samlingspunkt med god plads til både madlavning, samvær og lange middage, og herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse.

Ejendommen er nypudset og nymalet, og det nye tag fra 2024 understreger den høje stand og det minimale behov for vedligeholdelse. Badeværelserne er udført med marmorlignende klinker, som tilfører et eksklusivt og roligt udtryk, og de mange lyse flader giver boligen en varm og harmonisk helhed. Bryggerset er praktisk placeret og bidrager til en funktionel hverdag.

Udenfor venter en velholdt have og en sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen i fredelige omgivelser. Beliggenheden i et roligt kvarter i Køge Nord er ideel for familien med kort afstand til Kirstinedalsskolen, indkøbsmuligheder og kun ca. 10 minutters kørsel til Køge Centrum. Samtidig er der nem adgang til Køge Nord Station, hvor toget bringer jer direkte til København på under 30 minutter.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Udsigt



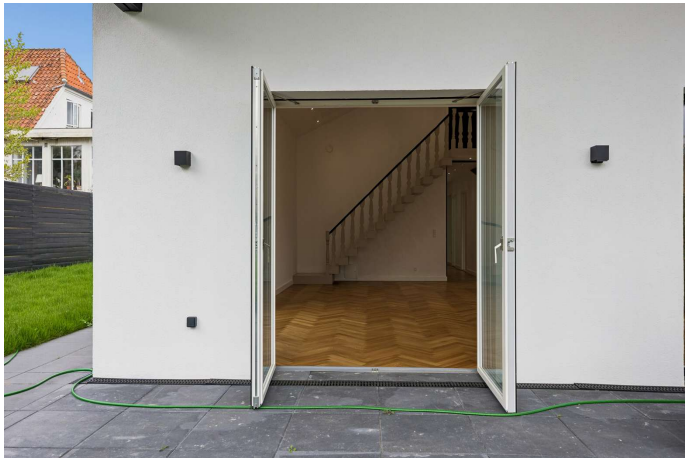
Køkken



Stue



Ejendommen



Ejendommen



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



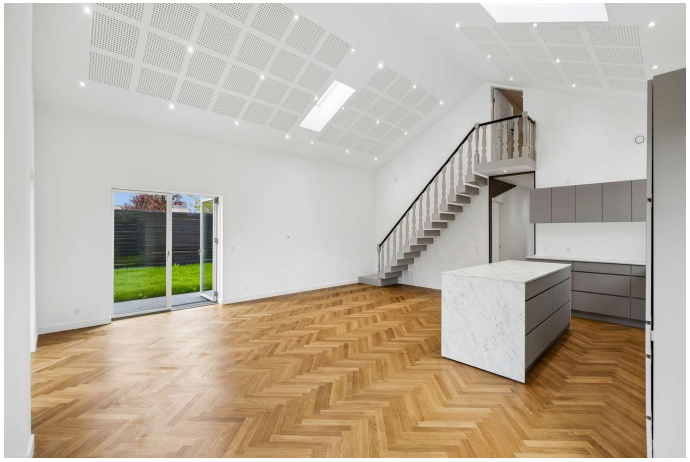
Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Køkken



Værelse

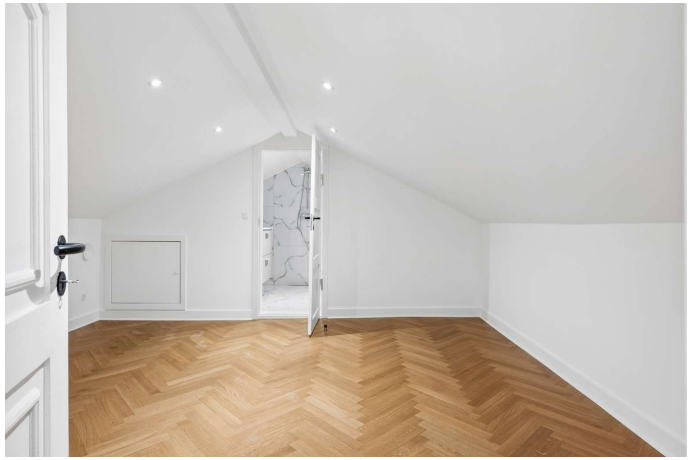
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Værelse



Badeværelse



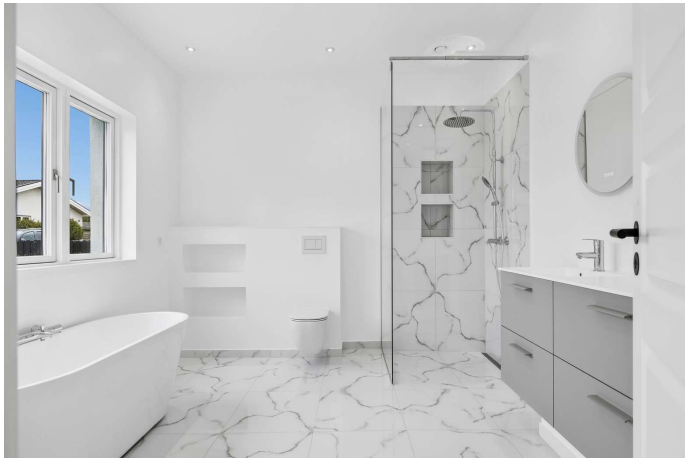
Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Badeværelse



Værelse



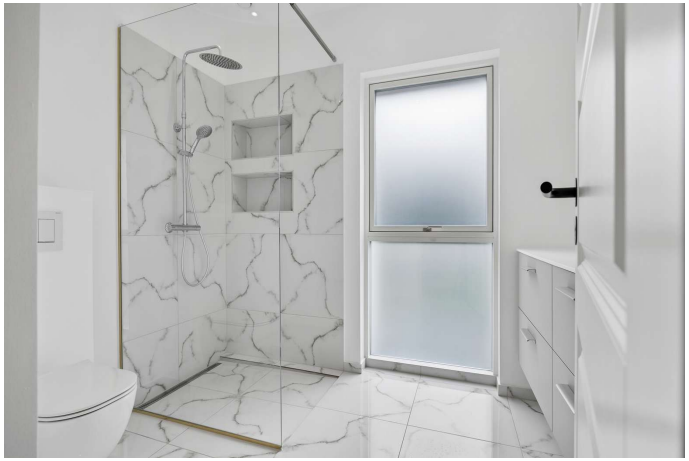
Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

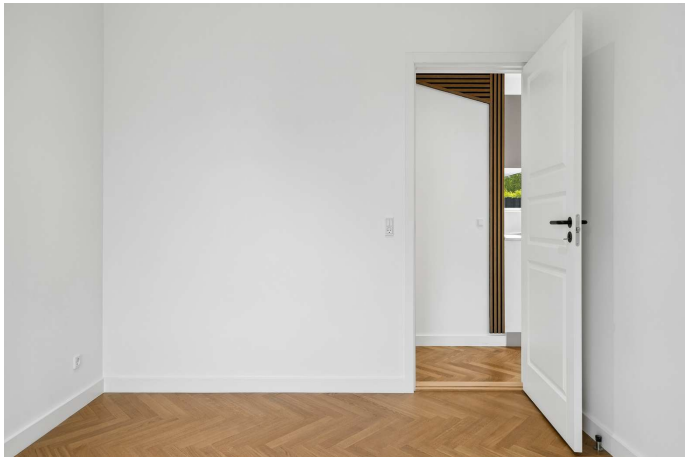
Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Badeværrelse



Værelse



Gang



Bryggers



Gang



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Ejendommen

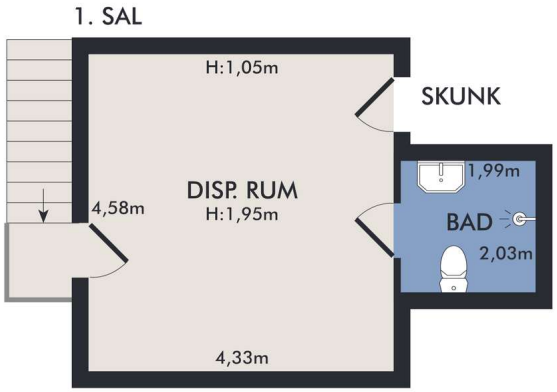
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

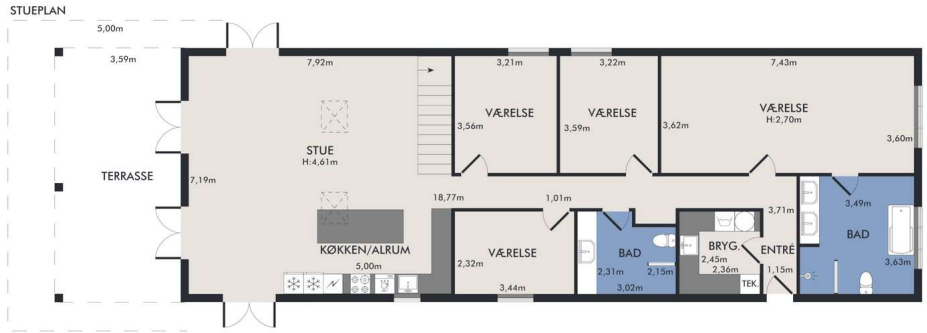
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	22o Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219823
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1949/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.036.000
Grundværdi:	2.479.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.628.800
Grundlag for grundskyld:	1.983.200

Arealer**

Grundareal:	811 m^2
Boligareal i alt:	192 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m^2

** 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: 24.02.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Samt at der ikke må drives virksomhed der er til gene for de omkringboende mm

Planer
18. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
21. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

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

Komfur, Emhætte, Mikrobølgeovn, Tørretumbler, Køleskab, Fryser, Vaskemaskine, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.600 Forbrug: 4.617 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2010

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 150-1655
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.307
Grundskyld	kr.	10.511
Rottebekæmpelse	kr.	153
Renovation, anslået	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	1.872
Grundejerforening	kr.	600
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.440

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
I alt	kr.	6.297.116

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.974 md. / 419.684 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.105 md. / 337.256 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Ingen.

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.

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Strandlodsvej 36, 4600 Køge Kontantpris: kr. 6.245.000	Sagsnr.: 150-1655 Ejerudgift/md.: kr. 2.203	Dato: 26.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 2.011.000 Nr. 3: hovedstol kr. 280.000 Nr. 4: hovedstol kr. 940.000 Nr. 5: hovedstol kr. 250.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Strandlodsvejens Grundejerforening Martin Tuwel Jensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.