

REAL



Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	6.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.459	Grund m ²	978
Byggeår	2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-2179**

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: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 30.10.2026



Liebhaber i et plan med dobbelt garage, orangeri og skøn beliggenhed i Strøby Egede

Velkommen til denne unikke etplansvilla fra 2016, hvor hele 270 veldisponerede etagemeter danner en moderne og hjemlig ramme om familielivet. Boligen fremstår velholdt og indbydende med en gennemtænkt planløsning, der samler alle funktioner på ét plan. Her får I plads til nærvær, privatliv og en enkel hverdag, hvor opholdsrum, værelser og praktiske faciliteter er bundet naturligt sammen - endda med dobbelt integreret garage.

Villaens hjerte er det store og lyse køkken-alrum med eksklusivt Svanekøkken, som ligger i åben forbindelse med stuen. Et lyst og indbydende miljø, hvor madlavning, lektier, gæster og afslapning kan gå op i en højere enhed, mens stuen har god plads til hyggelige aftener. De fire værelser giver fleksible muligheder til børnefamilien, hjemmekontoret eller overnattende gæster. Forældreafdelingen er et privat frirum med eget badeværelse og walk-in-closet, og i forlængelse findes endnu et badeværelse. Vaskerum og bryggers giver samtidig værdifuld opbevaring og en praktisk hverdag - især med den direkte adgang fra garagen ind i bryggerset.

Udenfor venter en velholdt og solrig have, hvor terrassen indbyder til sommerens måltider og afslapning. Orangeriet forlænger udesæsonen og skaber en stemningsfuld ramme om morgenkaffen, grønne planter eller middag, når aftenen bliver kølig. Beliggenheden i Strøby Egede kombinerer roen i et attraktivt boligområde med kort afstand til skole og indkøb. Køge C nås på cirka 15 minutter, så byliv, station, butikker og øvrige faciliteter er let tilgængelige. En komplet villa for jer, der vil flytte direkte ind og nyde bolig, have og beliggenhed fra første dag.

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: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

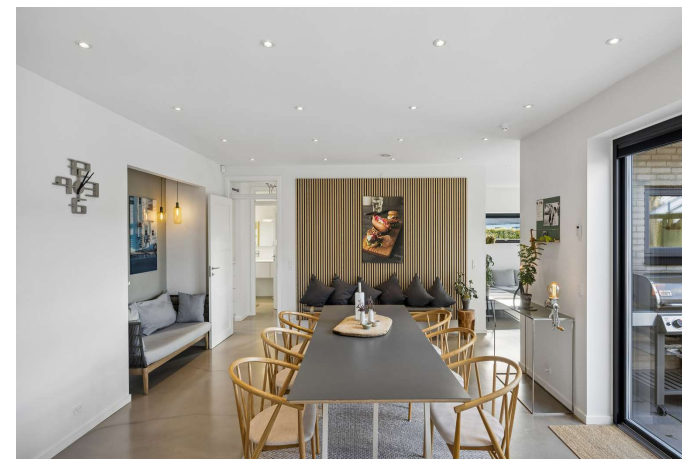
Dato: 30.10.2026



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Stue



Soveværelse

Adresse: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

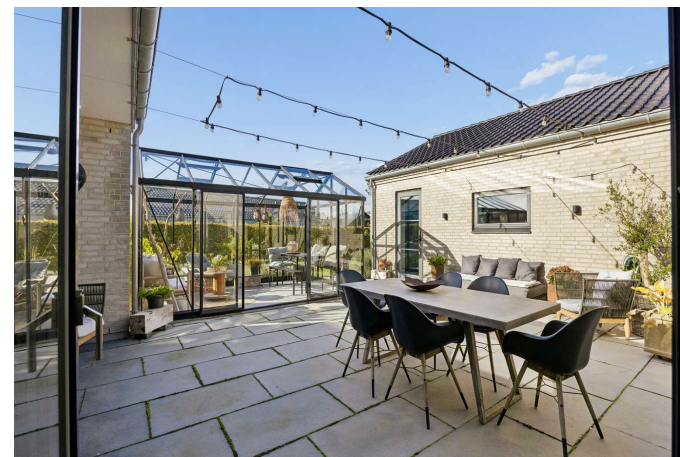
Dato: 30.10.2026



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Dobbelt garage

Adresse: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

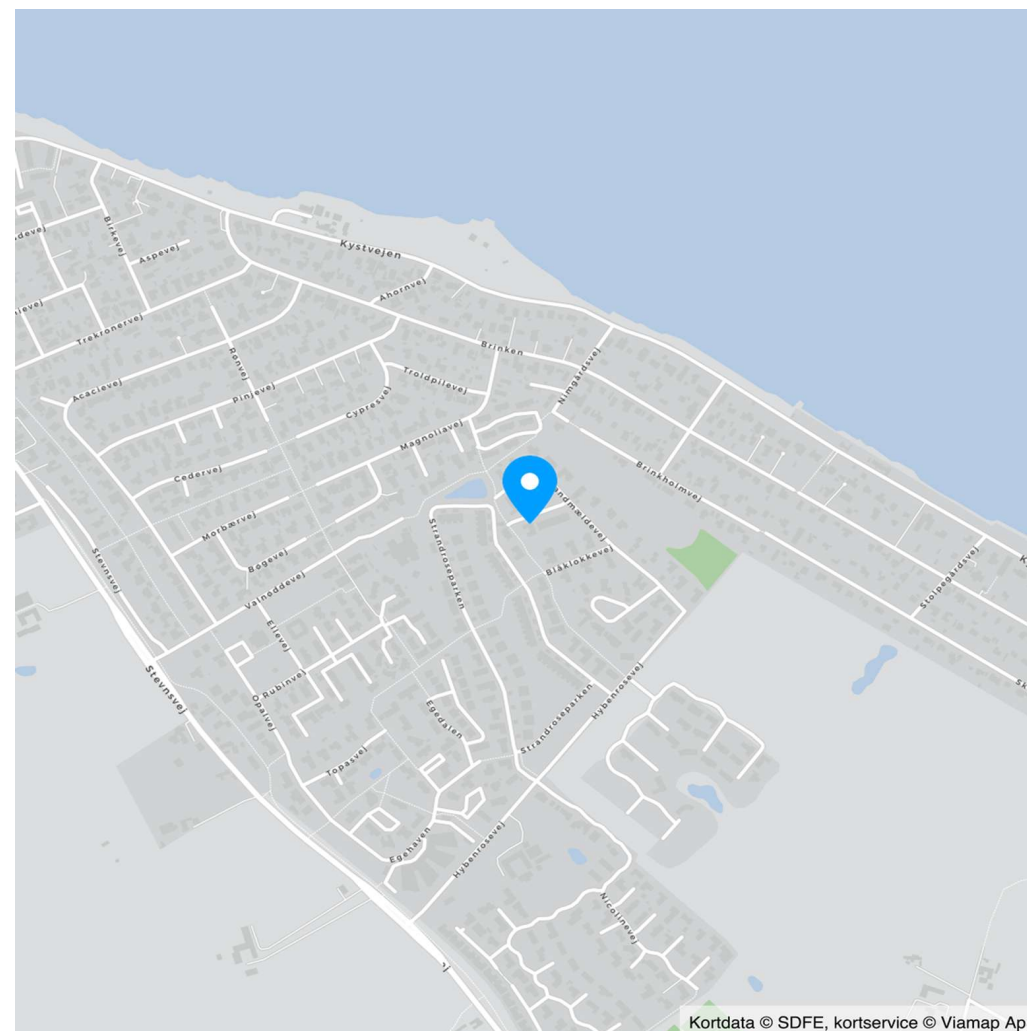
Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 30.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 5sp Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 10235736
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.617.000
Grundværdi: 1.484.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.693.600
Grundlag for grundskyld: 1.187.200

Arealer**

Grundareal: 978 m²
Boligareal i alt: 216 m²

Øvrige arealer:
Indbygget garage: 54 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: 20.08.2009 - Lokalplan Nr. 101

Planer

18. Lokalplan 101 - Boligområde på Nimgårdens jorder i Strøby Egede, del 1
18a. Kommuneplan 3 B8 - Nimgården I

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Emhætte (Themex), Fryser (AEG), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.700 Forbrug: 3.088 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.837	Kontantpris	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	9.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Rottebekæmpelse	kr.	246	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	3.000	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	6.846.900
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.508			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.813 md. / 477.760 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.124 md. / 373.494 år v/27,10 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.



Adresse: Strandmældevej 13, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-2179
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 30.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.947.016

Nr. 3: hovedstol kr. 1.244.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nimgården v/formand Peter Wulff

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.