



REAL

Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	189
Kontantpris	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.029	Grund m2	771
Byggear/ombygget	1971/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1436**

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: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i det eftertragtede område Strøby Egede. Med et boligareal på hele 189 kvadratmeter, bygget i 1971, tilbyder denne ejendom en unik kombination af rummelighed og funktionalitet, der gør den ideel for den store familie. Beliggenheden er helt perfekt med kort afstand til både indkøbsmuligheder og skole, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Villaen er opført i ét plan med en yderst anvendelig kælder, der åbner op for et væld af muligheder. Kælderen kan eksempelvis bruges som hobbyrum, hjemmebiograf eller teenageafdeling – kun fantasien sætter grænser! Planløsningen er nøje gennemtænkt for at imødekomme familiens behov med flere opholdsrum og separate afdelinger.

Husets hjerte er det store køkken, hvor madlavning bliver en leg takket være de mange arbejdsflader og moderne faciliteter. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den lækre stue, som byder på masser af lysindfald fra de store vinduespartier samt god plads til både afslapning og hyggelige stunder med familien.

Forældreafdelingen sikrer privatlivets fred med eget badeværelse og skabsplads nok til garderoben. Villaen rummer desuden tre badeværelser i alt, hvilket betyder ingen morgenkøer selv hos den største familie! Huset fremstår generelt i god stand og kræver minimal vedligeholdelse.

Denne ejendom repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig en stor villa på en attraktiv adresse uden at gå på kompromis med hverken stil eller funktionalitet. Gå ikke glip af chancen for at skabe jeres drømmehjem her.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

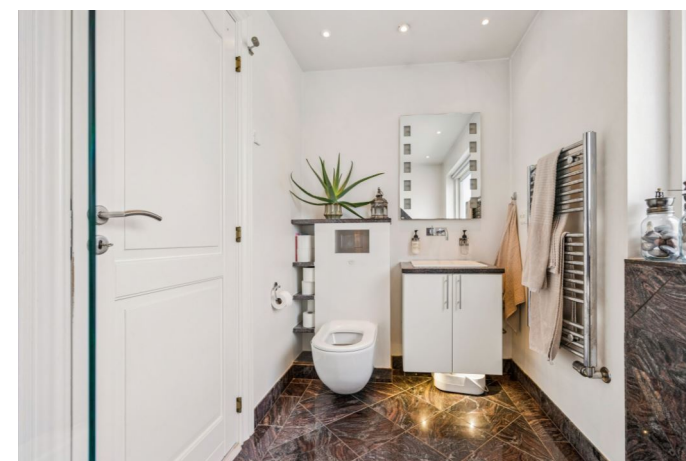
Dato: 28.01.2026



Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026



Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5 dy Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2575782
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1971/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.005.000 kr.
Grundværdi:	575.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.404.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	460.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	771 m ²
Boligareal i alt:	189 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Carport:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.07.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: Dør til garage fra have
Der henvises endvidere til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.600 Forbrug: 3.182,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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 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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi x.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	3.818	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	15.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.488	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	250
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr.	4.732.300
Rottebekæmpelse	kr.	190	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		36.347			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.198 md./ 302.375 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.463 md./ 245.554 år v/25,00%
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: 24.01.2026
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: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 28.01.2026

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 oplyste

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	3.380.000	3.380.000	2.484.694	DKK	1	60.204	25,50	4,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade

Emhætte

Køle/fryseskab - Samsung

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine AEG

Tørretumbler - AEG

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.