

REAL



## Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>115</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.795</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>702</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1837**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026



### Indflytningsklar og totalrenoveret villa med skøn have i attraktive Køge Nord

Denne flotte villa fra 1964 byder på 115 veludnyttede kvadratmeter og fremstår i dag som en gennemrenoveret og særdeles indbydende bolig, hvor der er kræset for både funktionalitet, komfort og æstetik. Her får du et hjem, der er lige til at flytte ind i, og hvor de lyse materialevalg og den gennemtænkte indretning skaber en behagelig og moderne atmosfære fra første øjeblik.

Planløsningen er både praktisk og imødekommende med en entré og fordelingsgang, der leder videre til tre gode værelser, et flot renoveret badeværelse med bruseniche samt et rummeligt bryggers med god plads til hverdagens behov. Hjertet i boligen er det lækre køkken, der fremstår særdeles præsentabelt med granitbordplade og en åben forbindelse til den rummelige, lyse stue. Her er der plads til både samvær og afslapning, og fra stuen er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som forlænger sommerhalvåret og inviterer til hyggelige stunder ude.

Ejendommen er beliggende meget ugeneret i attraktive Køge Nord, hvor du bor fredeligt og samtidig har kort afstand til både indkøb, skole og øvrige dagligdagens fornødheder. Den ugenerede have giver mange muligheder for både leg, afslapning og udeliv, og her er der gode rammer for at skabe din helt egen grønne oase. Samlet set får du en sjældent velholdt og indflytningsklar villa med en skøn beliggenhed og en planløsning, der passer perfekt til både par og familier.

### 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: Michael Ohm

Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

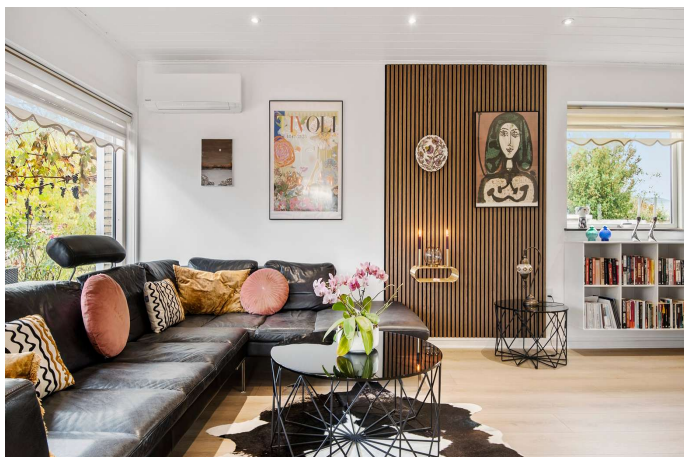
Dato: 14.06.2026



Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

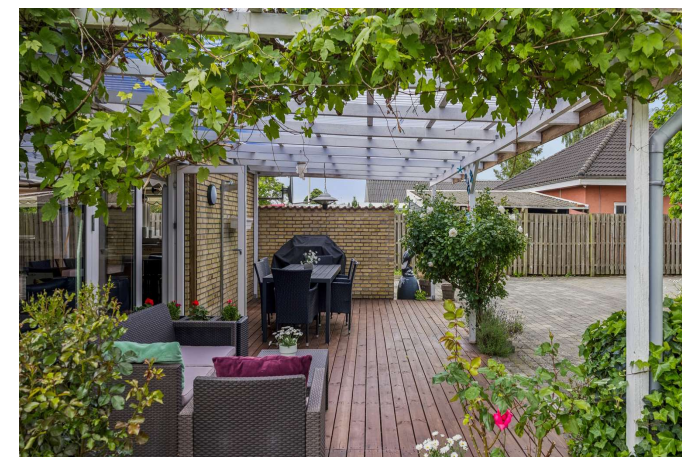
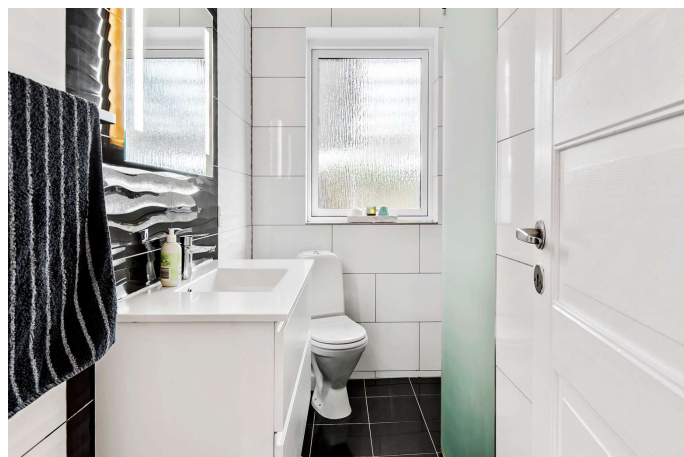
Dato: 14.06.2026



Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026



Have

Terrasse

Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026



Ejendommen



Terrasse

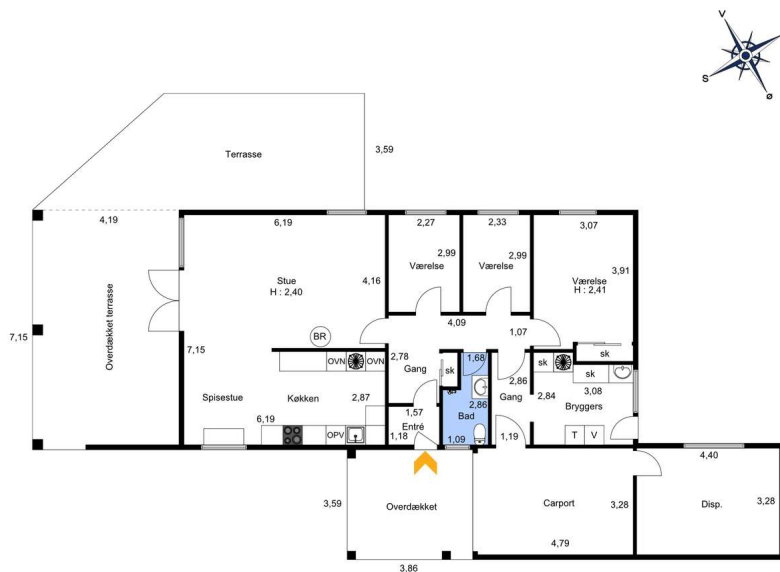


Terrasse

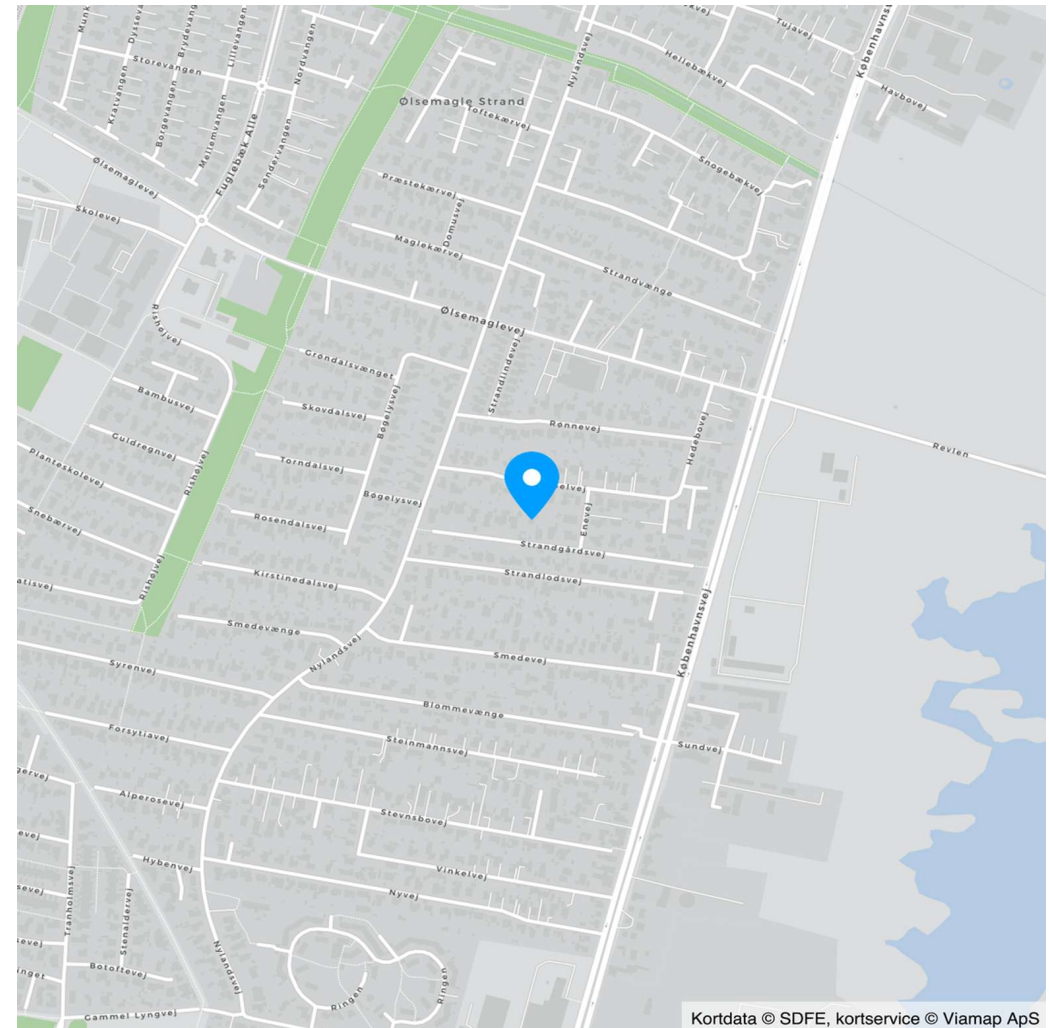
Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 21ba Ølsemagle By, Ølsemagle  
BFE-nr.: 2219800  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.643.000  
Grundværdi: 2.359.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.114.400  
Grundlag for grundskyld: 1.887.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 702 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 115 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

17. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer sælger

#### 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.

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

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

##### **Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

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

##### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.783	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr. 10.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr. 164	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr. 4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Skorstensfejning	kr. 1.590	I alt	kr.	4.030.350
Husforsikning, anslået	kr. 6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 33.537			

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.439 md. / 209.262 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Strandgårdsvej 17, Ølsemagle, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1837  
Ejerudgift/md.: kr. 2.795

Dato: 14.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.103.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 14.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 436.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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 væksten 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.