



**REAL**

## Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>170</b>
Kontant	<b>5.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.687</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>850</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **150-1519**

**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: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026



### Charmerende og imponerende nybygget 1-plans villa

Velkommen til denne fantastiske villa, der blev opført i 2022 og byder på et boligareal på hele 170 kvadratmeter. Ejendommen er indflytningsklar og fremstår med en elegant stil samt nøje udvalgte materialer af høj kvalitet. Villaen er udstyret med en effektiv luft-til-vand varmepumpe, der sammen med gulvvarme i hele huset sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Indretningen er gennemtænkt med separate børne- og forældreafdeling, hvilket giver optimalt privatliv for alle familiemedlemmer. Der er to luksuriøse badeværelser, hvor det ene inkluderer et lækkert badekar. Køkkenet fra HTH imponerer med Miele kogeplader og emfang, hvilket gør madlavning til en sand fornøjelse.

Villaens arkitektur byder på ekstra loftshøjde (som virkelig bemærkes ved selvsyn) og sprossede vinduer, som sammen med tre-lags vinduerne skaber et fantastisk lysindfald i alle rum. Akustiklofterne bidrager til en behagelig lydoplevelse, mens biopejsen skaber hygge på kølige aftener. Massive fyldningsdøre understreger husets kvalitetsniveau.

Udendørs finder du integreret overdækket dobbeltcarport samt et isoleret udhus til opbevaring. Den smukke træterrasse i bangkirai-hårdtræ inviterer til afslapning under åben himmel.

Ejendommen ligger i det rolige villakvarter Strøby Egede tæt på skole og indkøbsmuligheder samt offentlig transport direkte til Køge Centrum på kun 15 minutter. Grundejerforeningen tilbyder sociale aktiviteter såsom sommerfest og æggejagt ved Påske samt fremtidig adgang til Nicolines Strandhave.

### 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.

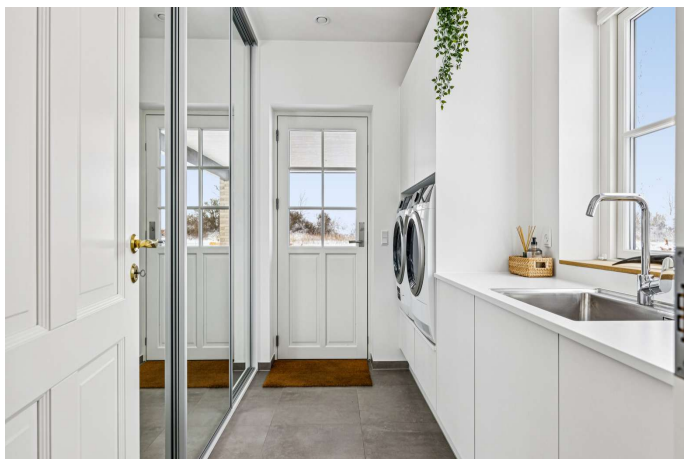
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026



Bryggers



Badeværelse



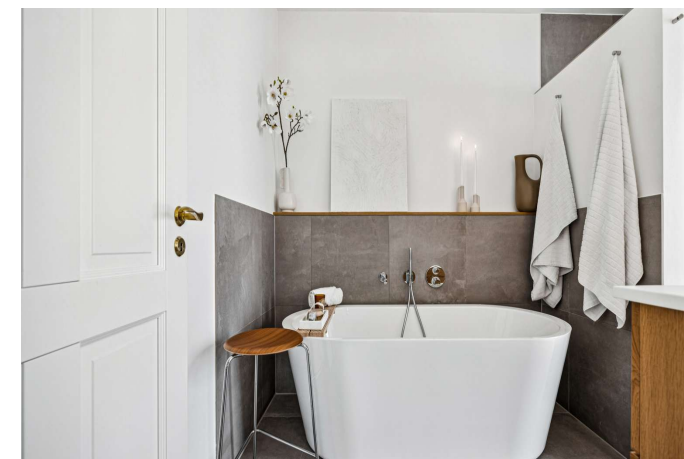
Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026



Stue



Alrum



Alrum



Alrum



Adresse: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 5.795.000

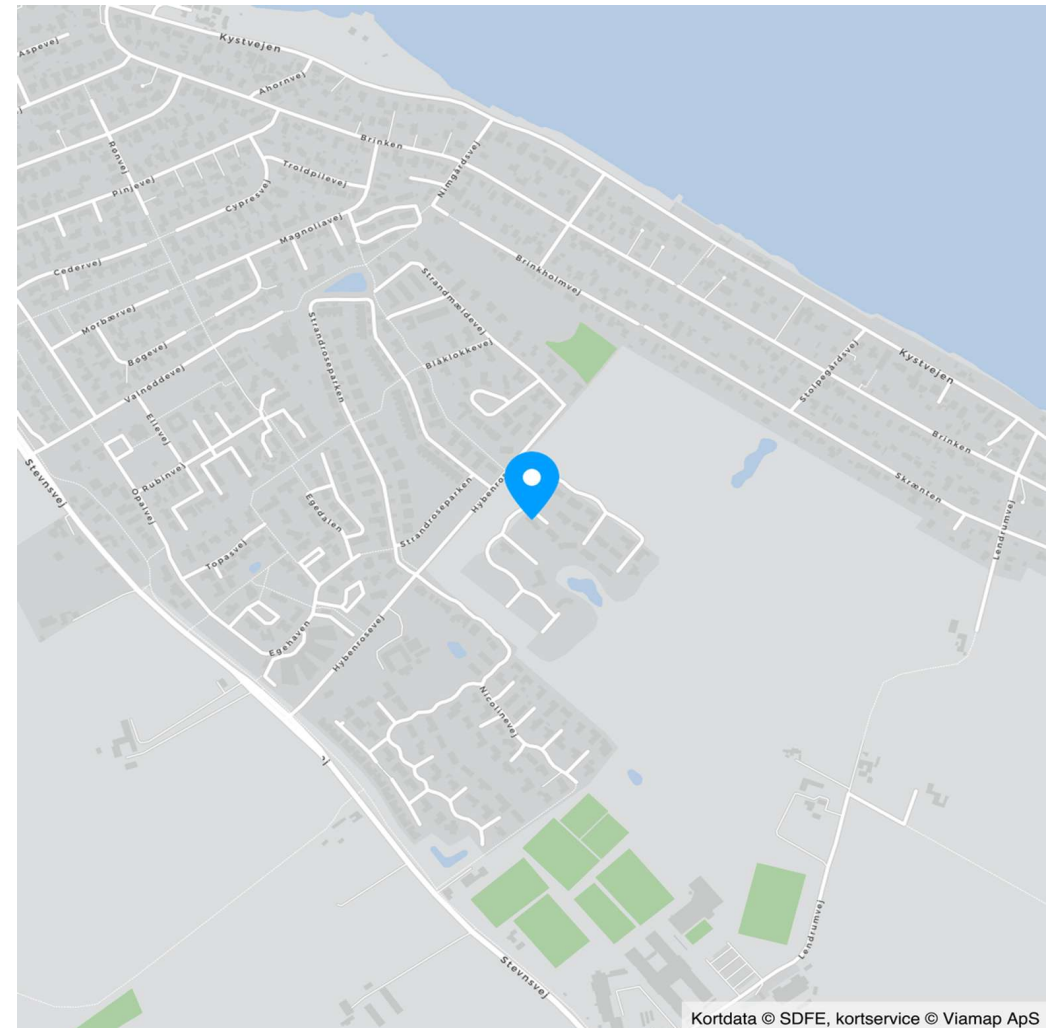
Sagsnr.: 150-1519  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 8it Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 100335461  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.283.000  
Grundværdi: 1.553.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.426.400  
Grundlag for grundskyld: 1.242.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 850 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 170 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 13 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 37 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**

- Nr. : 12.05.2026 -

**Planer**

18. Lokalplan nr. 184.pdf

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG), Kombiovn (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **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.

##### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.900 Forbrug: 2.041 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.475	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	10.312	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.865	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Grundejerforening	kr.	7.004	I alt	kr.	5.841.067
Rottebekæmpelse	kr.	220	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.367			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.243			

#### 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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.771 md. / 381.250 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.294 md. / 303.524 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 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: 30.04.2026

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: Marens Minde Vej 18, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1519  
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 12.05.2026

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. 2.762.000

Nr. 2: hovedstol kr. 618.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Nicolinelund 2

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 55.000 i form af Vedtægter.

# 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.

*Announce*



## 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.