

REAL



## Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.036</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>771</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1985</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1436**

**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: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



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. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Køkken



Køkken



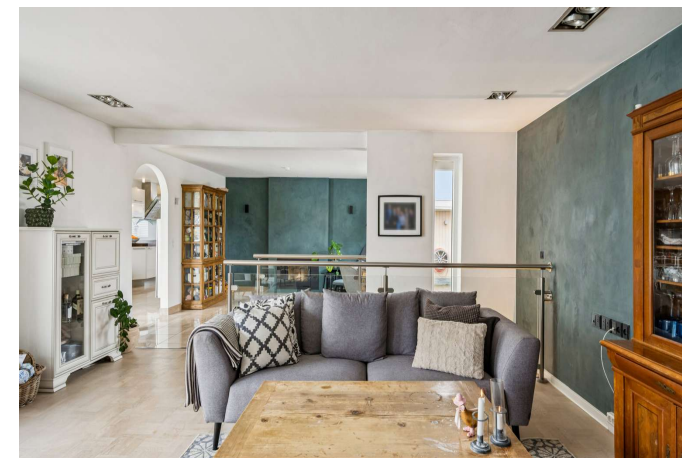
Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

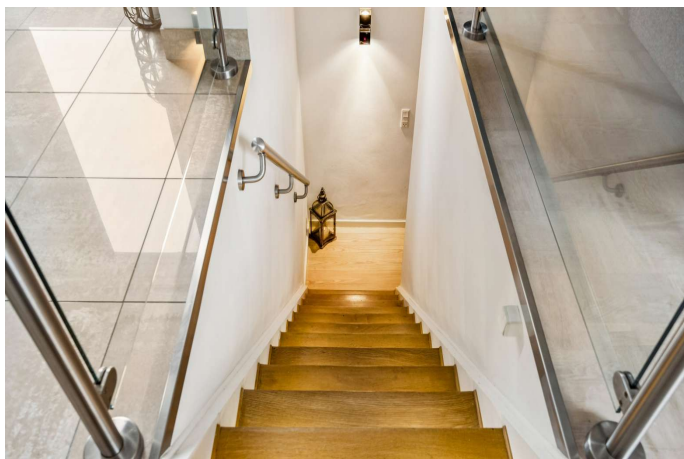


Bryggers

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Trappe



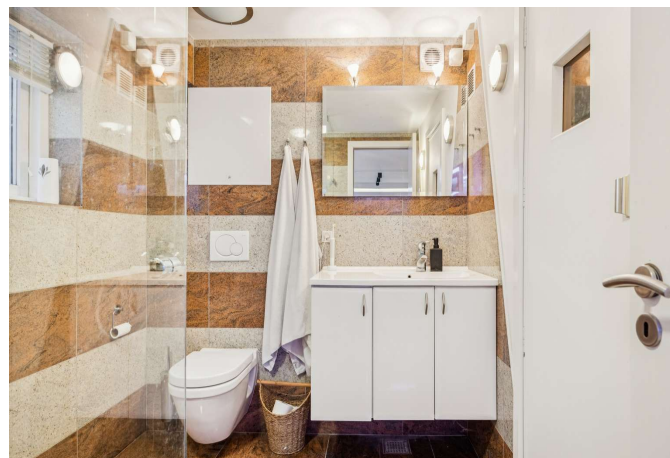
Stue



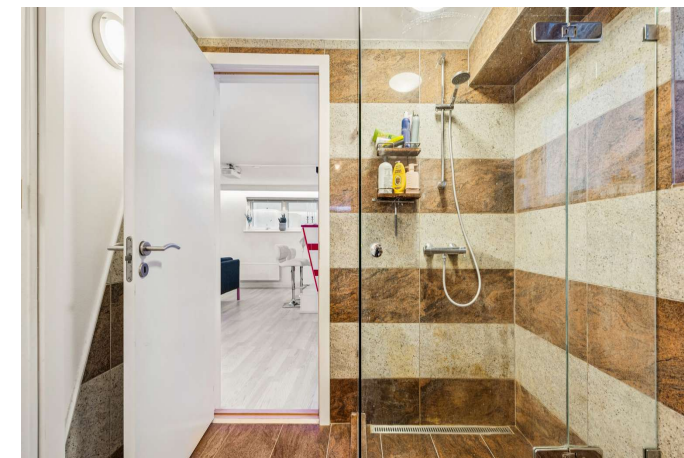
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Område

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5dy Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2575782
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Kombifyr
Opført/ombygget år:	1971/1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal:	771 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	189 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m <sup>2</sup>
Carport:	32 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. 1: 02.07.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, -

**Planer**

19. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på: Dør til garage fra have

Der henvises endvidere til sælgers husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.600 Forbrug: 3.182 liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

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 salgssopstillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Acacievej 49, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.260	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	3.818	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr.	4.534.602
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	190	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.	15.240			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.429		

#### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.439 md. / 293.264 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.454 md. / 233.452 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 26.04.2026

#### 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

#### **Grundejerforening**

Navn: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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 uvekkommende.

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.

#### **Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

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

#### **Olietank**

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

# 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 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.