



REAL

Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	9.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.303	Grund m2	904
Byggear	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **150-0906**

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: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående arkitekttegnede villa, der er indbegrebet af moderne luksus og stil. Beliggende i det eftertragtede Strøby Egede, byder denne bolig på hele 287 etagemeter fordelt over tre plan, hvor hver kvadratmeter er udnyttet til perfektion. Villaeen er opført i 2009 og fremstår indflytningsklar med en gennemgående høj kvalitet af eksklusive materialer.

På første sal finder du et elegant master bedroom med direkte adgang til et luksuriøst badeværelse udstyret med de fineste Vola armaturer. Den rummelige stue prydes af massive douglas planker og giver adgang til to imponerende tagterrasser, hvorfra du kan nyde den spektakulære udsigt over Køge Bugt. Her kan du slappe af og lade blikket vandre over det smukke landskab.

Stueplanets hjerte er det eksklusive køkken/alrum, der vil begejstre enhver madentusiast med sine hårde hvidevarer fra blandt andet Gaggenau. Herudover rummer dette plan også et gæsteværelse, gæstetoilet samt kontor og entre – alle rum designet med funktionalitet og æstetik for øje.

Kælderen overrasker positivt med sit kølede vinrum, tre disponible rum – heraf ét med udgang til terrasse – samt et stort badeværelse og praktisk bryggers. Denne underetage tilbyder masser af muligheder for at skabe dine egne personlige rum.

Udenfor venter en pæn og enkel have fyldt med solrige terrasser, mange af dem med udsigt over vandet. Beliggenheden er rolig men samtidig tæt på hverdagens fornødenheder som indkøbsmuligheder, skole, Solgårdsparken samt stranden.

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: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

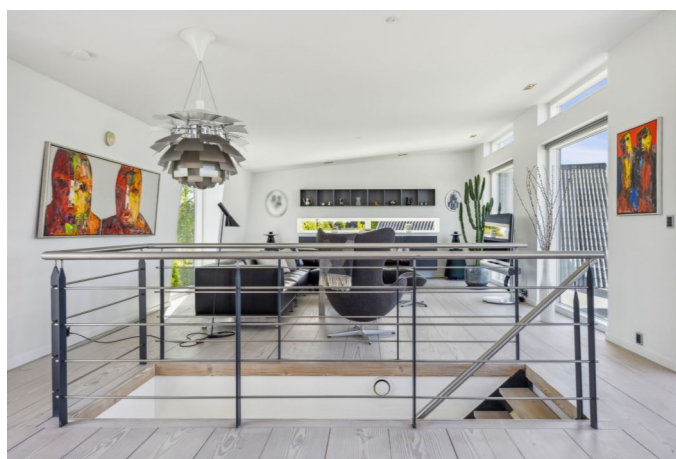
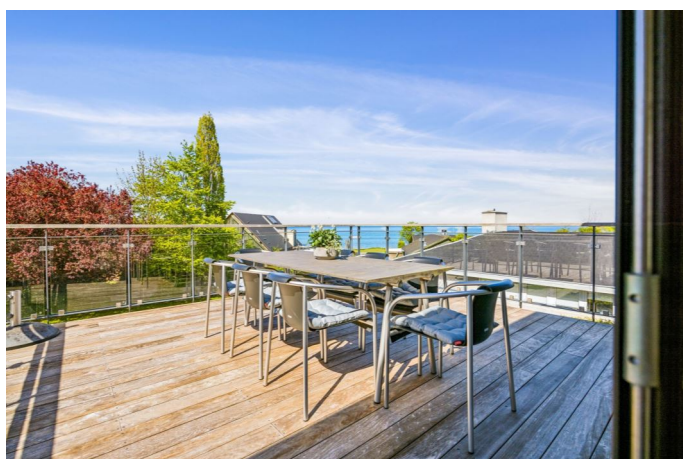
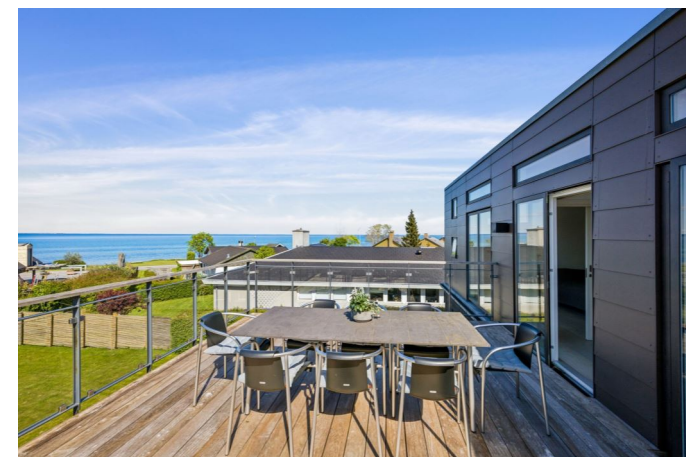
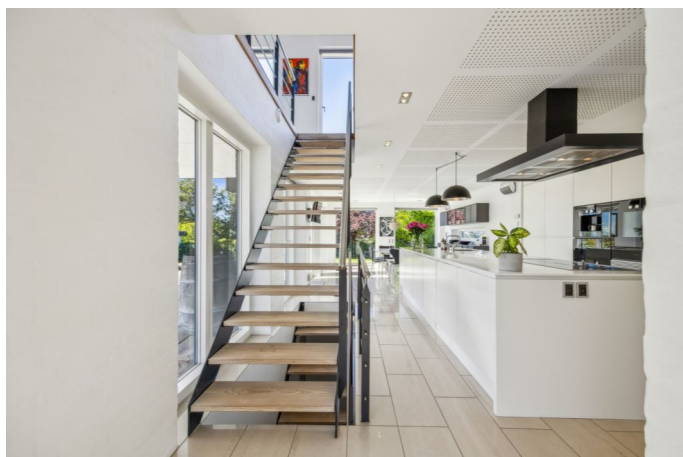
Dato: 06.10.2025



Adresse: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025



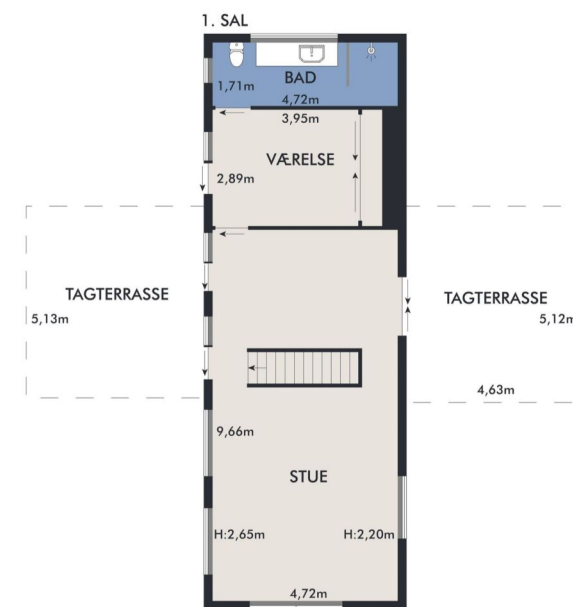
Adresse: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



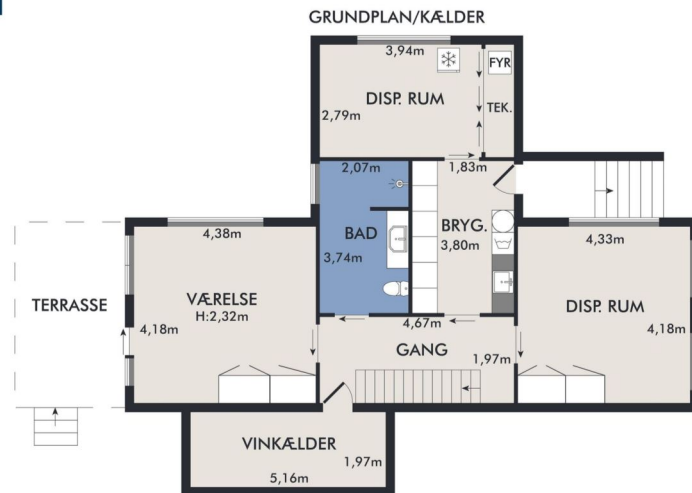
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



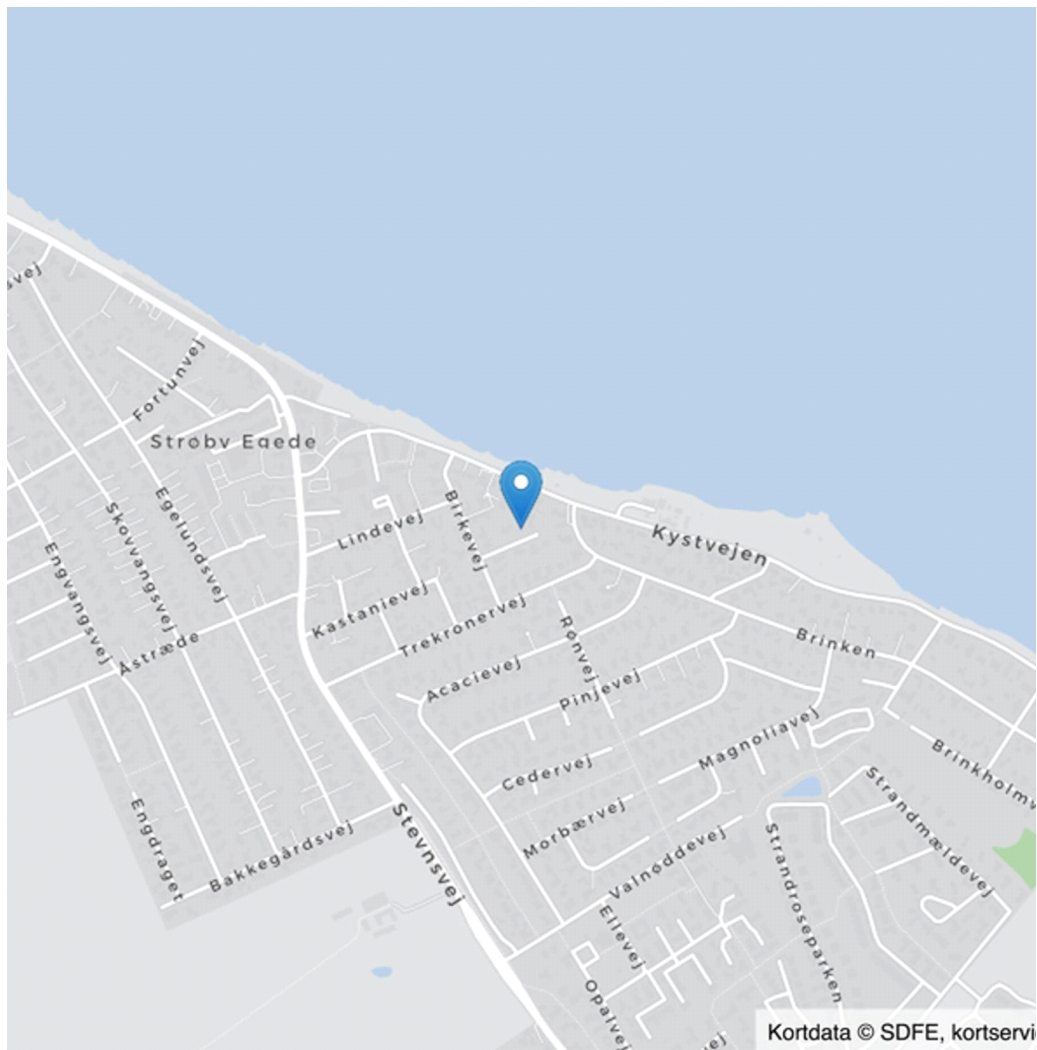
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025



Adresse: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	77 ar Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2578230
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.567.000 kr.
Grundværdi:	498.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.253.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	398.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	904 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	83 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	109 m ²
Integreret Carport:	30 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. 11.07.1916 - Stevns Klint er ejendommen uvedkommende (tinglyst 14. december 1920)
Nr. 2 lyst d. 31.03.1967 - Dok om bebyggelse og beboelse

Planer

Kommuneplan - Ejendommen er beliggende i Stevns Kommune og derfor omfattet af Stevns Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Stevns kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_9711360_1625222847969.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

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: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1.392,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.295.000
Grundskyld	kr.	3.307	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	4.916	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.650
Renovation	kr.	4.488	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	250
Rottebekæmpelse	kr.	136	I alt	kr.	9.364.663
			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		39.641			

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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.102 md./ 589.228 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.491 md./ 473.889 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 3 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: 06.10.2025
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: Aspevej 3, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 150-0906
Ejerudgift/md.: kr. 3.303

Dato: 06.10.2025

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 oplyst.

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/F1K FlexLån®	Kontantlån	2.492.837	2.501.893	2.501.685	DKK	2,47	84.515	12,25	11,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Gaggenau
Kogeplade - Gaggenau
Emhætte
Mikroovn - Gaggenau
Varmeskuffe - Gaggenau
Køleskab - Liebherr
Fryser - Liebherr
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

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.