

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: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Hjemmet til jer med den lange ønskeliste

Gode børneværelser, eget forældrebadeværelse, walk-in-closet, hobbyplads og energivenlige løsninger. Er listen for jeres drømmebolig også lidt lang? Hvis ja, så fortvivl ikke – denne ejendom i Strøby Egede kan opfylde samtlige ovenstående ønsker, og mere til. Hjemmet med de mange facetter er en moderne etplansvilla fra 2016, som byder på hele 203 kvadratmeter. Der er hertil en gedigen dobbeltgarage på 60 kvadratmeter, og såvel denne som huset har gulvvarme for maksimal komfort. Ejendommen er i øvrigt udstyret med solceller og jordvarmeanlæg, hvilket sikrer lave driftsudgifter året rundt.

Wow! Det må I nok regne med at høre ofte i starten, når venner kommer på besøg, for husets køkken-alrum har lige præcis wow-effekt. Her er loft til kip og ovenlys, der bidrager til den særlige rumfornemmelse. Det veludstyrede køkken er stilrent og super funktionelt, og køkkenøens integrerede spisedisk inviterer til samvær over madlavningen. Den store, tilstødende opholdsstue er ligeledes beriget med en imponerende loftshøjde, så til næste jul kan I roligt erhverve jer det ekstra høje juletræ. Boligen indeholder tre lyse børneværelser, der alle er af en rigtig fornuftig størrelse. De yngste kan således indrette sig, som de vil – være det med prinsesseseng, gamingstation, bogreol eller musikhjørne. I børnenes afdeling er der et dejligt badeværelse med bruseniche, mens den separate forældresektion har privat badeværelse. Sidstnævnte er stort og lækkert udført med spabad, åbent bruseafsnit og dobbelt håndvask, og i forlængelse af soveværelset finder I et fedt walk-in-closet. Planløsningen afrundes af et veldisponeret bryggers og et praktisk vikualierum.

Den tilhørende have omgives af tæt bøgheæk, og den prydes af et dekorativt højbed og et varieret udvalg af træer og planter. Disse er nøje håndplukket med fokus på at stimulere sanserne, så hver sæson overrasker med nye farver og indtryk. Det smukke uderum inkluderer endvidere en stor terrasse, som vender perfekt i forhold til solen, og det overdækkede terrassemiljø supplerer med svalende skygge og læ. Værkstedssysler og hobbyprojekter får fornemme betingelser i den flotte garage, hvorfra der er direkte adgang til boligen.

I bosætter jer i et trygt og fredfyldt villakvarter med masser af grønt omkring jer. Det naturskønne nærområde danner idylliske rammer for gåturene, og i sommerperioden vil I med sikkerhed værdsætte, at der kun er små fem minutter på cykel til badestranden. Beliggenheden er tillige fordelagtig, når det kommer til hverdagens program, for der er blot 500 meter til skole, børnehave og vuggestue. I har samme korte afstand til sportshallen, og der er heller ikke langt til indkøbsmuligheder. Nabolaget har desuden busforbindelse til Køge, og i bil når I torvet på cirka 15 minutter.

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: Mia Riel

Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025



Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025



Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025



Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025



Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8fr Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 100078410
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2016

Arealer*

Grundareal udgør:	930 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	263 m ²
-heraf Garage	60 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.136.000,00
Grundværdi: 1.579.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.108.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.263.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseseab mærke: LG
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: ASKO
type: Microbølgeovn mærke: AEG
type: Fryser mærke: BEKO
type: Ovn mærke: AEG
type: Induktions kogeplader mærke: Witt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.11.2015 SERVITUT VEDR. BEBYGGELSE, BENYTTELSE MV.

Planer

Lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_3241416_1482408302175.pdf

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_9711360_1625222847969.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11281483_1706526163459.pdf

Landzonetilladelse:

https://dokument.plandata.dk/80_10128568_1594216679034.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nicolinelund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 25.000,00 I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenat.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ny vejforbindelse til Stevn

Der gøres opmærksom på, at ejendommen ifølge de nuværende planforslag kan blive berørt af anlægsprojektet vedr. ny vejforbindelse til Stevn. Der er flere forslag i spil, og projektet er endnu ikke endeligt besluttet i detaljer. Vejdirektoratet oplyser, at de ikke har aktivitet i sagen før ca. 2027, hvor en ny miljøkonsekvensvurdering planlægges gennemført, så et projekt kan være klar til anlæg i 2030 (jf. Infrastrukturplan 2035).

Der henvises til dokumentet "VD Oplæg Herfølge om vej på Stevn" samt Vejdirektoratets hjemmesider:

https://api.vejdirektoratet.dk/sites/default/files/2019-03/Stevns%20-%20Sammenfattende%20rapport_web.pdf

https://www.vejdirektoratet.dk/sites/default/files/2021-05/Stevns_Resume%20af%20VVM-unders%C3%B8gelsen_wcag.pdf

Fortsættes på side 5.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.954,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.484,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.294,50
Husforsikring 2025	kr. 5.283,95	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	37.850,00
Renovation 2025	kr. 5.978,00	I alt	kr.	6.045.144,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 210,13			
Grundejerforening 2025	kr. 5.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.911,52			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.954 md./ 395.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.172 md./ 314.061 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 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: 19.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold: Sikkerhed til G/F - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 27-X0003217
 Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.975.813,32	2.007.698,37	1.992.961,86	DKK	2,44	131.132,71	23,00	8,2				

Fortsat fra side 3:

Kystbeskyttelse af Stevns Kommunes kystlinje

I takt med at der kommer mere vand i havene, stiger risikoen for oversvømmelser. Det er også tilfældet i Køge Bugt og derfor arbejder Stevns kommune for at sikre de kystnære områder.

Køber er derfor gjort bekendt med "Strategi for fælles kystbeskyttelse af Strøby Egede og Strøby Ladeplads", og opfordres til at søge mere information på Stevns kommunes hjemmeside stevns.dk.

Kystbeskyttelse, herunder kommende kystbeskyttelsesprojekt, er herefter sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-ejermeddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsomfang er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Adresse: Nicolinevej 44, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 27-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 20.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.