

REAL



Stevnsbovej 38A, 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
6.195.000
4.018
2009

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

195
5
843
B

Sagsnr. **150-1167**

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: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende bjælkehus, der strækker sig over to plan og tilbyder et boligareal på hele 195 kvadratmeter. Bygget i 2009 af Amerlog (Douglas træ), fremstår huset indflytningsklart og er perfekt for den moderne familie, der ønsker både plads og komfort. Med fem værelser er der rig mulighed for at indrette sig efter behov, og skulle familien vokse, kan man nemt udvide til seks værelser.

Husets hjerte er det store køkken-alrum, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Stuen imponerer med loft til kip, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og giver et flot lysindfald gennem de store vinduer. Gulvvarme i stueetagen samt på badeværelset på første sal sikrer en behagelig temperatur året rundt.

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: Anders Riis



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026

Udenfor venter en velholdt have med flere terrasser, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften. Den store dobbeltgarage byder på masser af muligheder – hvad enten du har brug for værksted eller ekstra opbevaringsplads.

Beliggende i det eftertragtede Køge Nord får du her en rolig villa vej tæt på alt hvad hjertet begærer, skole, institutioner samt gode indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Offentlig transport er let tilgængeligt med Køge Nord station kun få minutter væk, hvilket gør pendling nemt. Og Køge Centrum ligger blot ti minutters kørsel fra dit nye hjem.

Alt i alt en bolig der skal ses og opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

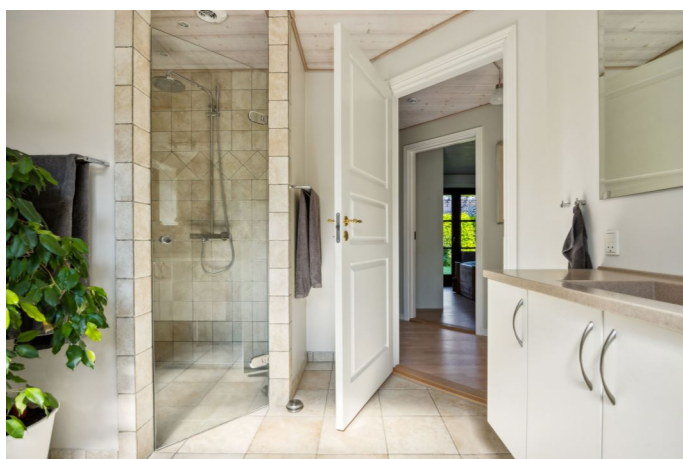
Dato: 04.02.2026



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

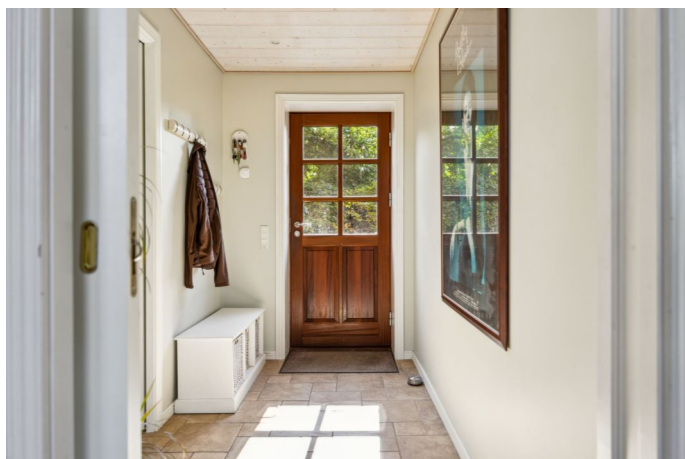
Dato: 04.02.2026



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

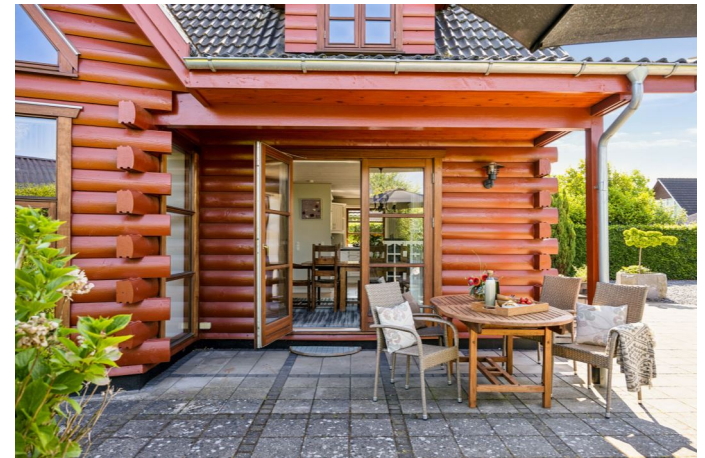
Dato: 04.02.2026



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

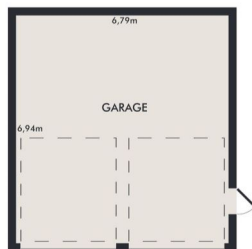
Dato: 04.02.2026



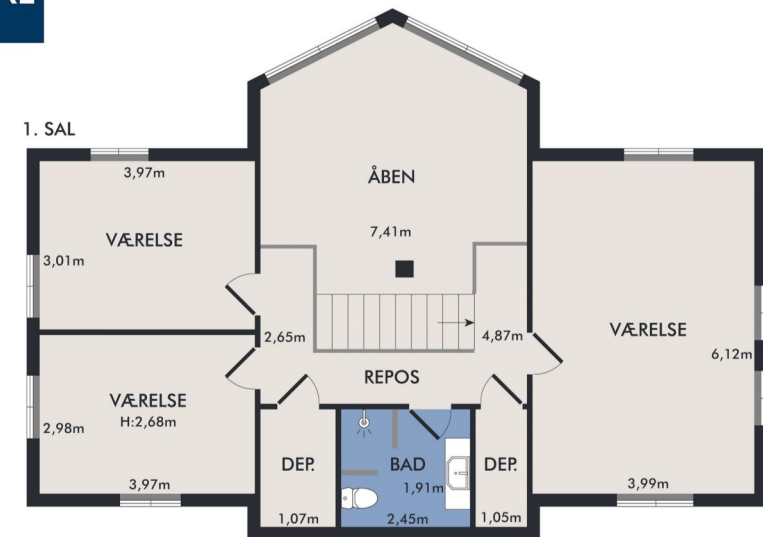
Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



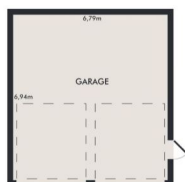
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

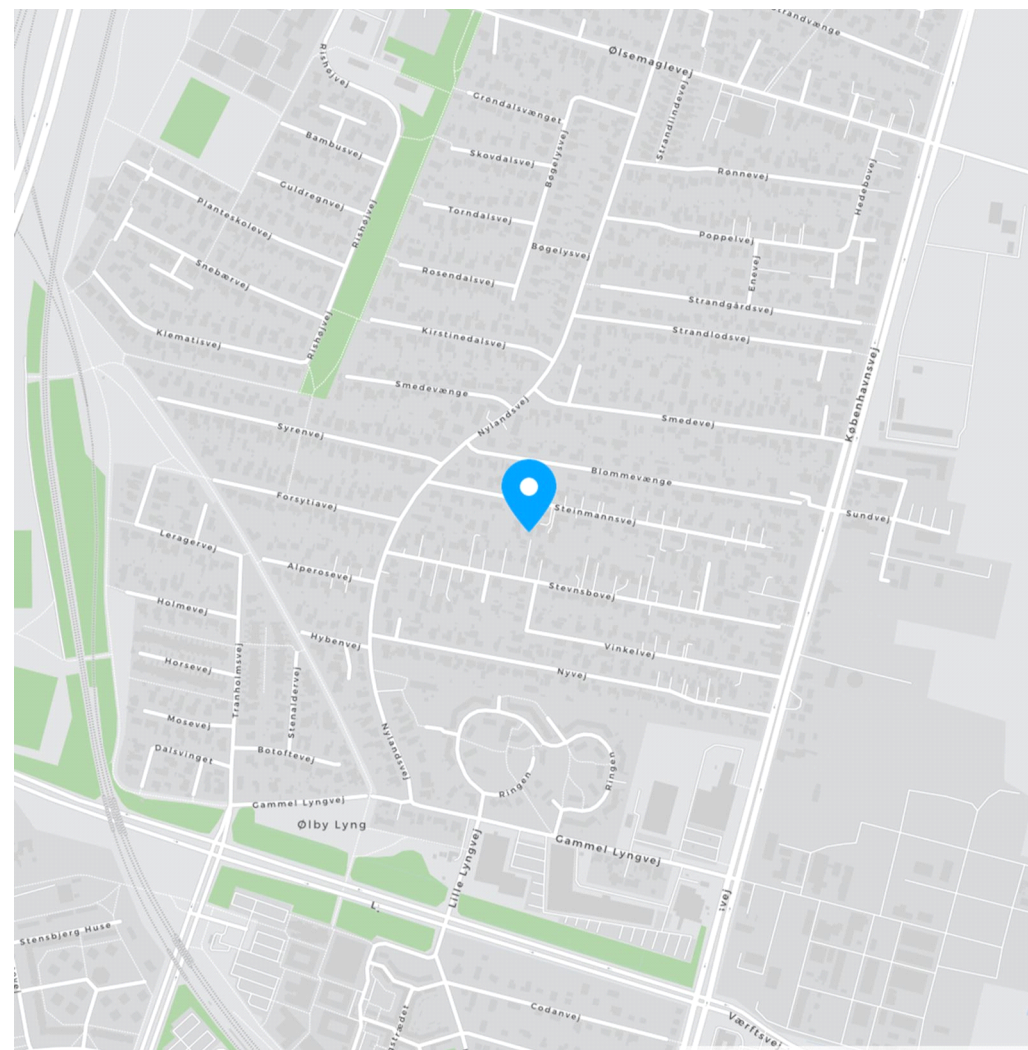
Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	16 cd Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	9954370
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.467.000 kr.
Grundværdi:	2.921.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.173.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.336.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	843 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	52 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. 20.07.1922 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 07.07.2006 - Dekl. ang. forsyningsledninger, hegn, vedligeholdelse ret for
færdsel for ejer af matr nr. 16 ax Ølby.
Nr. 3 lyst d. 30.07.2009 - Dekl om benyttelse, forsyningsledninger, hegn,
vedligeholdelse, færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 20.08.2009 - Dekl om naturgasanlæg, nr. 350.02

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 1.129,10 m3 Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten 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 salgsoptillingens 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 undersøges nærmere. Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Drikkevandsinteresser
Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.385	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	12.385	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	3.059	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr.	6.245.302
Rottebekæmpelse	kr.	194			

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

48.212

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.230 md./ 398.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.011 md./ 324.127 år v/24,90%
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: 28.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 150-1167
Ejerudgift/md.: kr. 4.018

Dato: 04.02.2026

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 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
Jyske Realkredit/3,3% Obligationslån	Obligationslån	564.696	564.696	596.484	DKK	3,28	62.037	12,00	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Ovn - Siemens
Kogeplade - AEG
Emhætte - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - AEG
Quooker

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.