

REAL



Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.209	Grund m ²	711
Byggeår/ombygget	1968/1987	Energimærke	C + C + D

Sagsnr. **150-1691**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



Indflytningsklar villa i attraktivt villakvarter

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede villakvarter i Strøby Egede. Med et boligareal på 138 kvadratmeter, bygget i 1968, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Villaen er ideel for familier, der søger et hjem med både plads og funktionalitet.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et nyere renoveret køkken, der vil glæde enhver madentusiast. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og har masser af opbevaringsplads samt en dejlig spiseplads. Herfra kan du bevæge dig videre ind i den store stue, som byder på et fantastisk lysindfald takket være de store vinduespartier. Stuen er rummelig nok til at rumme både sofagruppe og spisebord, hvilket gør den perfekt til både afslapning og underholdning.

Villaen rummer tre gode værelser med mulighed for at omdanne dem til fire værelser alt efter familiens behov. Dette giver fleksibilitet for børnefamilien eller dem, der ønsker ekstra kontor, hobbyrum eller beholde walk-in. Badeværelset er også blevet opdateret og fremstår lyst og moderne.

Udendørs finder du en hyggelig nem have samt to terrasser, så i kan nyde solen hele dagen – perfekt til sommerens grillfester eller en stille morgenkaffe under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger tæt på indkøbsmuligheder, skole samt offentlig transport med direkte forbindelse til Køge. Dette gør hverdagen let for hele familien samtidig med at man bor i rolige omgivelser.

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: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

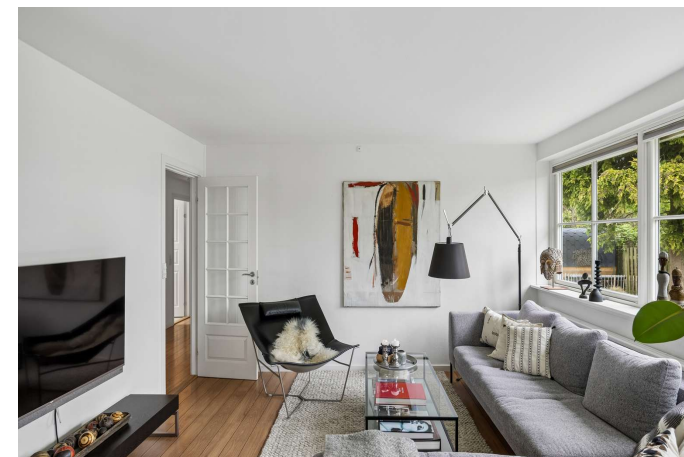
Dato: 20.05.2026



Alrum



Alrum



Stue



Stue



Stue

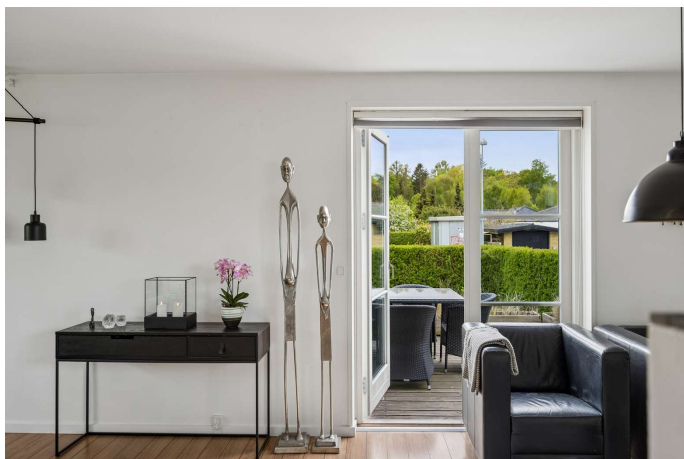


Stue

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



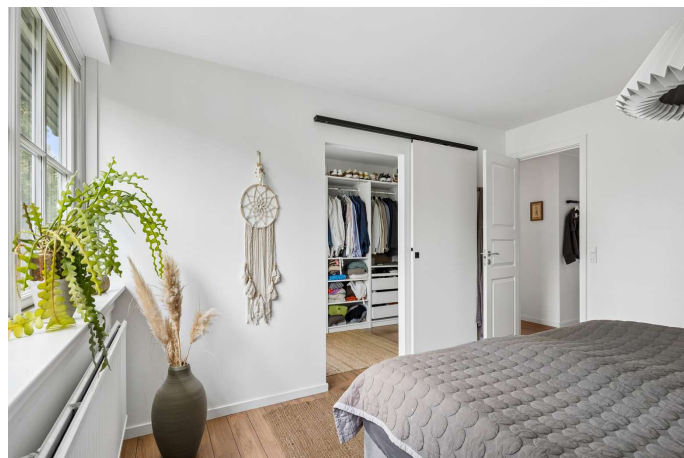
Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



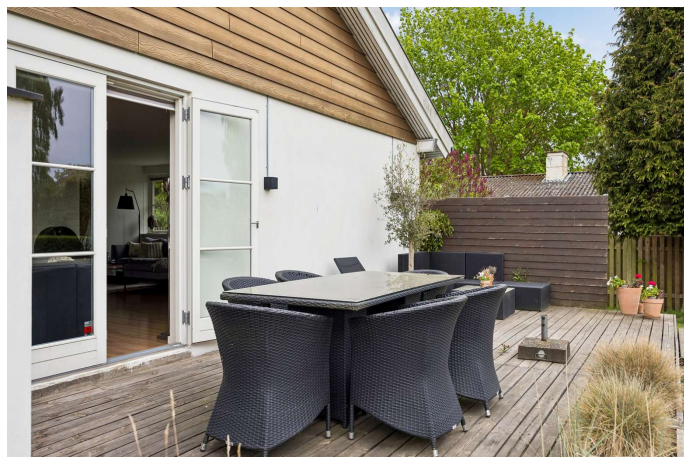
Ejendommen



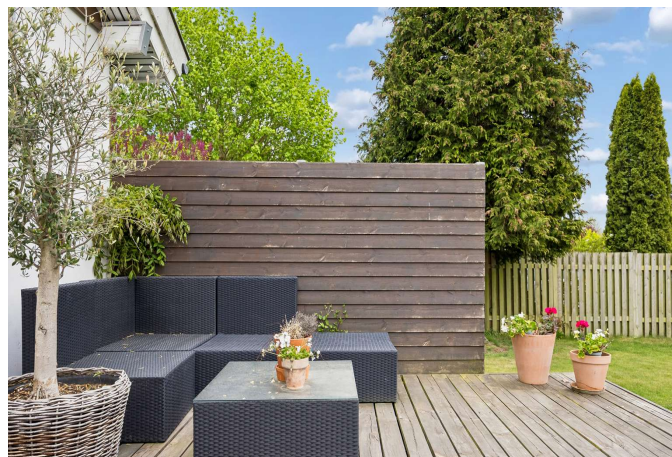
Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



Terrasse



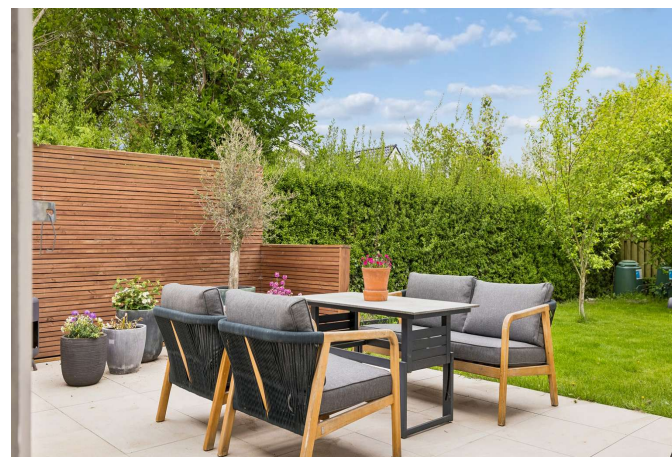
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Have



Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



Ejendommen

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
 Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 55el Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2577881
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.372.000
Grundværdi: 411.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.897.600
Grundlag for grundskyld: 328.800

Arealer**

Grundareal: 711 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 13 m²
Carport: 35 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 03.07.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 2: 07.12.1964 - Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 55A

Planer

18. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Blomberg), Ovn, Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Kombifyr

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C + C + D

Adresse: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.678	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	2.729	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	198	I alt	kr.	4.020.850
Grundejerforening	kr.	350			
Renovation, anslået	kr.	4.571			
Husforsikning	kr.	8.986			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.512		

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.457 md. / 209.487 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: Skovvangsvej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1691
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 20.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.783.000
Nr. 4: hovedstol kr. 536.945

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

Olietank

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

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.

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.