

REAL



Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 208 |
| Kontant | 1.745.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 1.652 | Grund m ² | 578 |
| Byggeår/ombygget | 1847/2004 | Energimærke | D |

Sagsnr. **150-1703**

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: Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026



Velkommen til denne enestående mulighed for at erhverve en villa hvor I kan sætte jeres eget præg eller bygge nyt, beliggende i det idylliske Strøby Egede. Denne ejendom fra 1847 byder på et boligareal på hele 208 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og kreative udfoldelser. Huset er placeret på en attraktiv grund med udsigt til åbne marker. Her får du ikke blot en ejendom, men også en daglig oplevelse af naturens skiftende ansigter lige uden for dine vinduer.

Villaen ligger tæt på skole og indkøbsmuligheder, hvilket gør den ideel for børnefamilier eller dem, der ønsker nem adgang til hverdagens nødvendigheder. Den korte afstand til Køge centrum sikrer desuden hurtig forbindelse til bylivets mange tilbud uden at gå på kompromis med atmosfæren i lokalområdet. Området omkring Strøby Egede er kendt for sine naturskønne omgivelser og tilbyder utallige muligheder for udendørs aktiviteter såsom vandreture og cykling.

Ejendommen rummer store muligheder for dem med visioner; om du ønsker at bevare husets historiske charme eller drømmer om at bygge nyt fra bunden, står valget frit. Grunden giver nemlig mulighed for nybyggeri (med de rette tilladelser), hvor kun fantasien sætter grænser. Dette er en sjælden chance for at skabe dit drømmehjem i et område præget af fredfyldt idyl kombineret med praktisk nærhed til alt det nødvendige.

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: Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026



Ejendommen



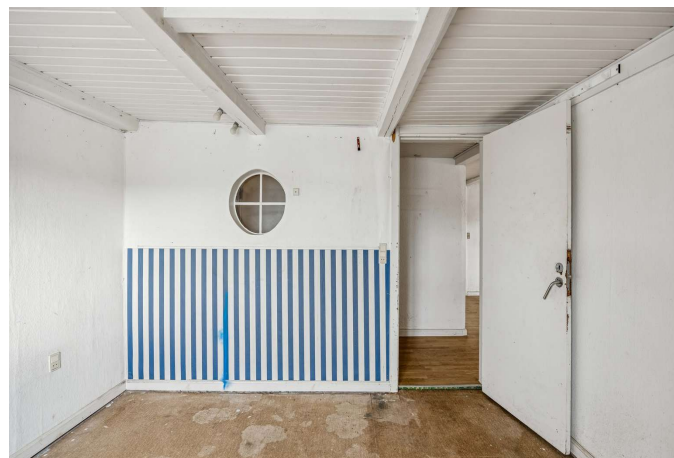
Stue



Stue



Køkken



Disponibelt rum

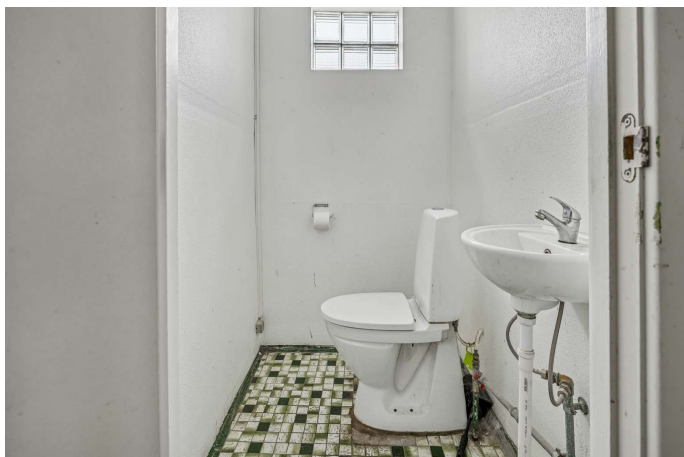


Værelse

Adresse: Stevnvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026



Toilet



Gang



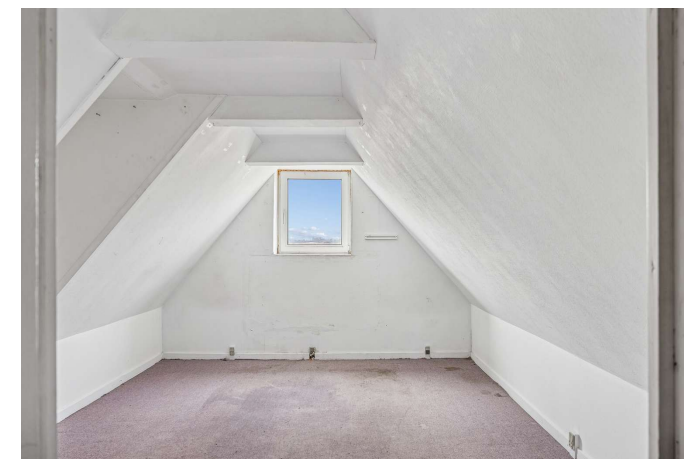
Værelse



Disponibelt rum



Værelse



Andet

Adresse: Stevnvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Ejendommen



Terrasse



Adresse: Stevnvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
 Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



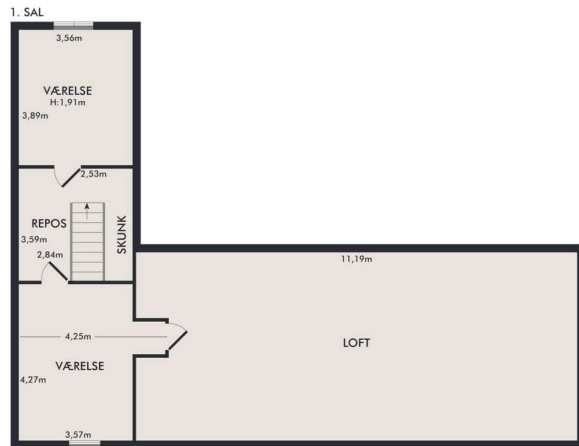
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

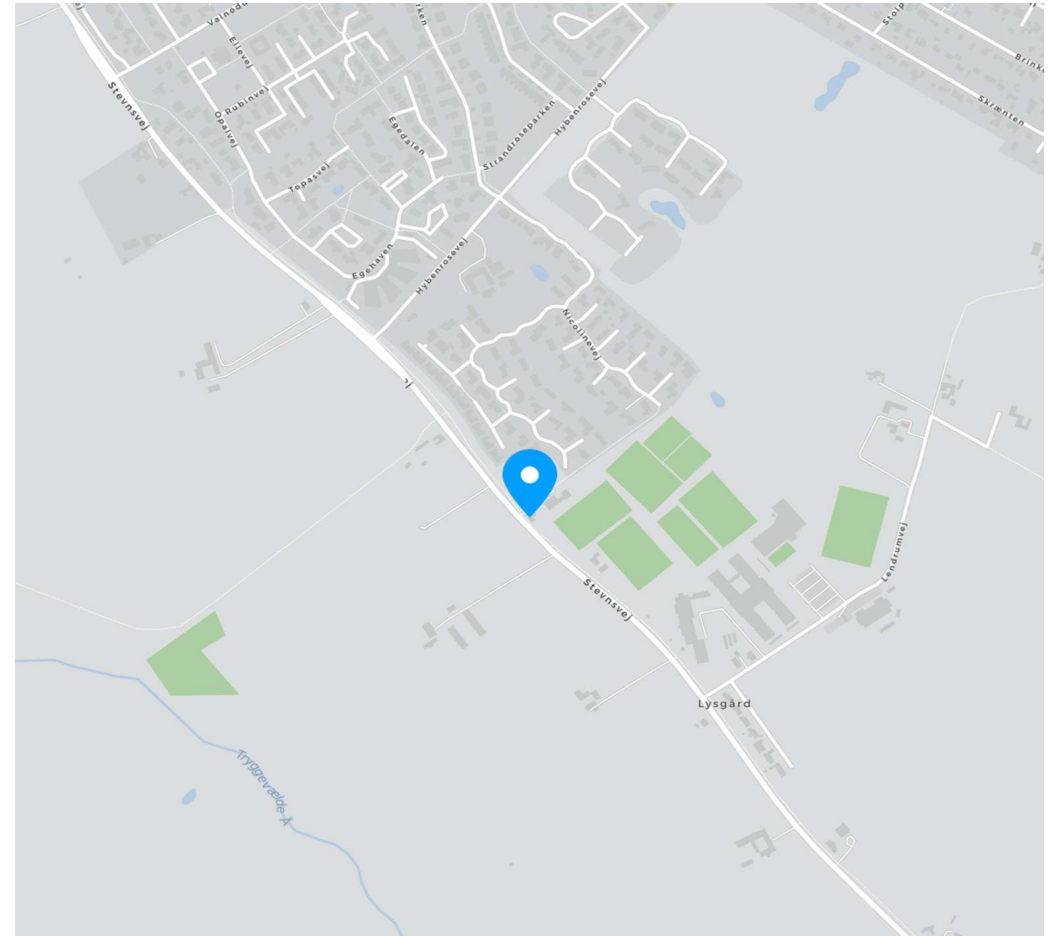
Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8d Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576002
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1847/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.124.000
Grundværdi: 927.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.699.200
Grundlag for grundskyld: 741.600

Arealer**

Grundareal: 578 m²
Boligareal i alt: 208 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 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: 13.09.1842 - Dok om vej mv 19_X_490
- Nr. 2: 10.11.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, grøft mv
- Nr. 3: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 26.09.1968 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 5: 05.03.1981 - Dok om tilladelse fra Hovedstatsrådet til el - installationsfirma mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi x.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Stevnvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.666 | Kontantpris | kr. | 1.745.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.155 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.350 |
| Husforsikring, anslået | kr. | 5.000 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.000 |
| | | | I alt | kr. | 1.764.350 |

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.821

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.523 md. / 114.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.580 md. / 90.961 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: Stevnsvej 103, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150-1703
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 17.04.2026

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:

Afventer Ejendomsdatarapport og G/F-skema

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.