

REAL



Stevnsbovej 38A, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	6.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.018	Grund m ²	843
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1167**

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

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

Dato: 26.02.2026



Sjældent udbudt bjælkehus med masser af charme og rummelighed

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.

##

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

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: 26.02.2026



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

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

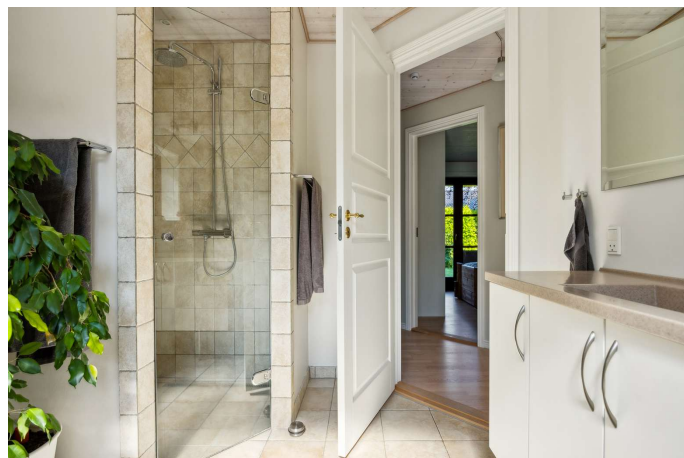
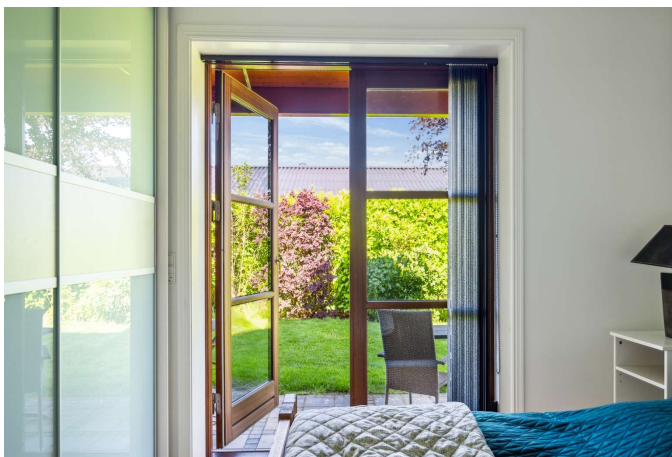
Dato: 26.02.2026



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

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

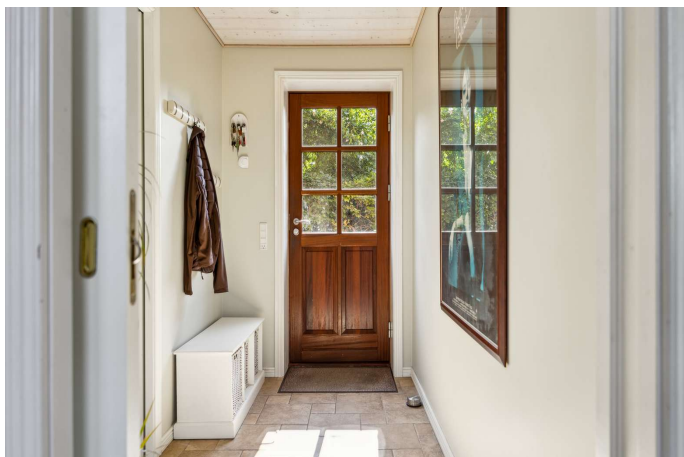
Dato: 26.02.2026



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

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

Dato: 26.02.2026



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

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

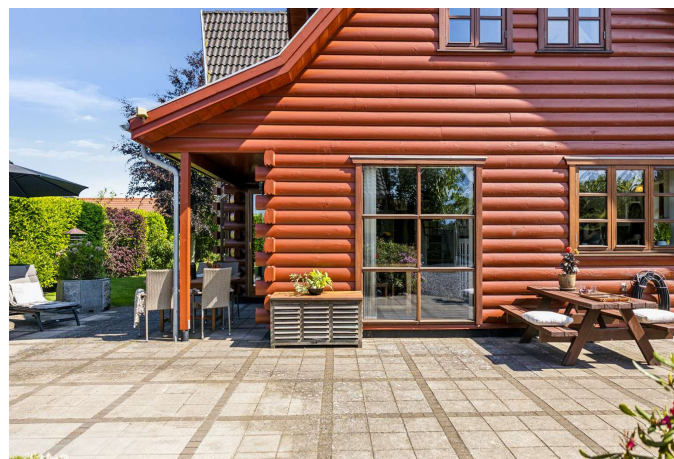
Dato: 26.02.2026



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

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

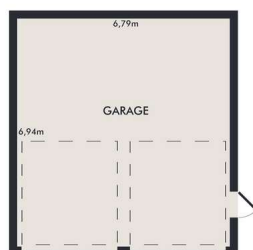
Dato: 26.02.2026



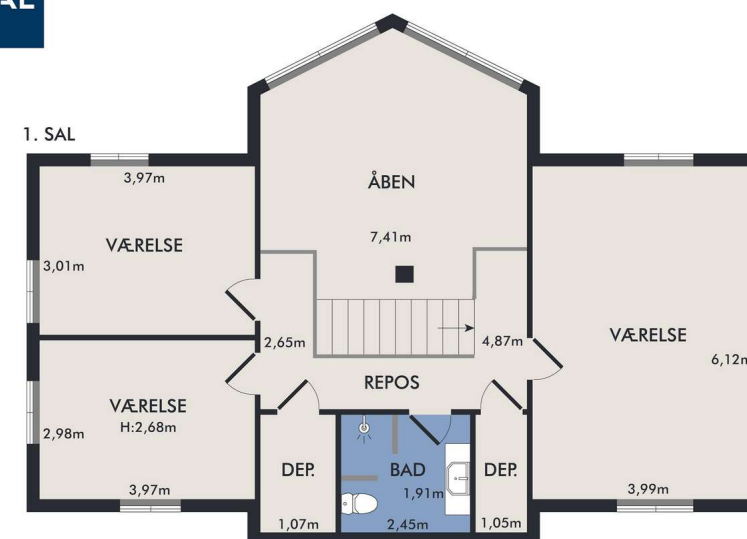
Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

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

Dato: 26.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

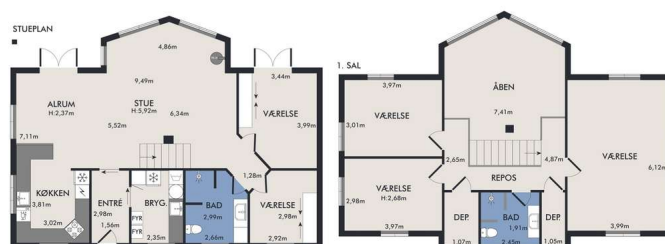
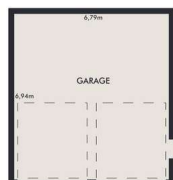


Vejledende plantegning uden ansvar

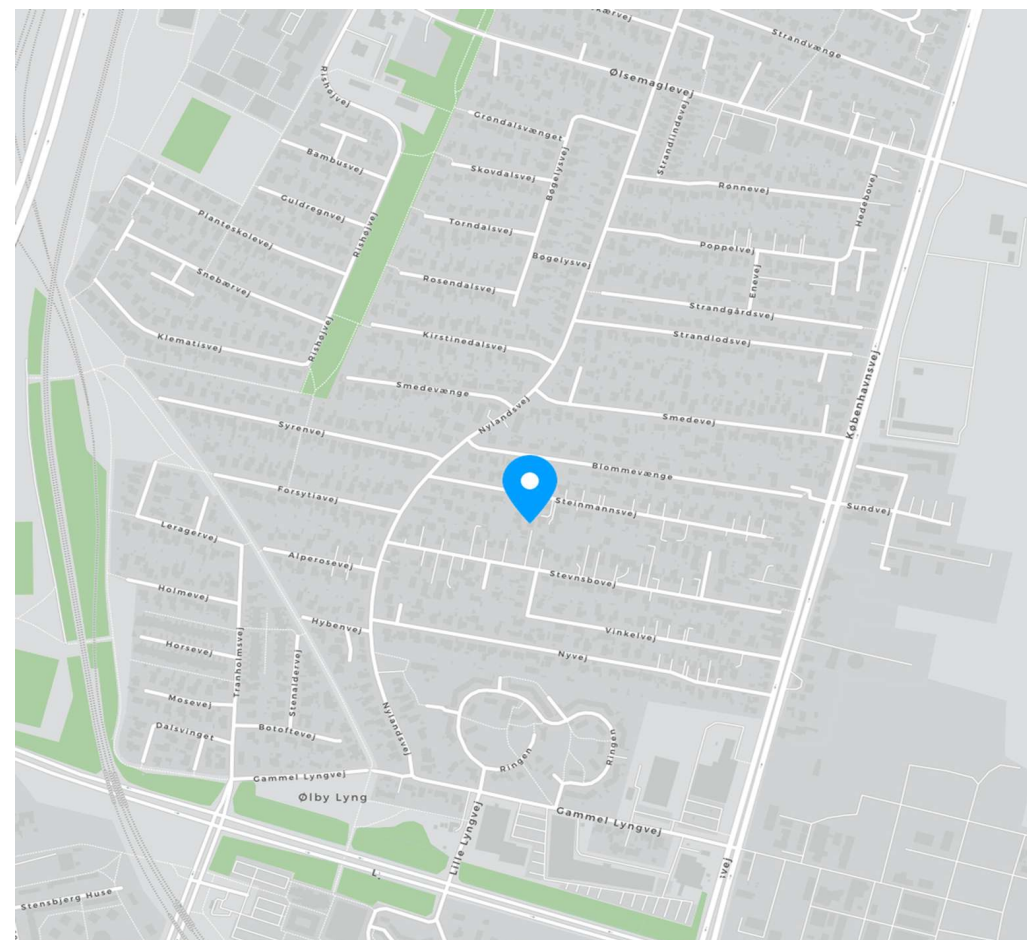
Adresse: Stevnbovej 38A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.195.000

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

Dato: 26.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 843 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Garage: 52 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. 2: 07.07.2006 - Dekl. ang. forsyningsledninger, hegn, vedligeholdelse ret for færdsel for ejer af matr nr. 16 ax Ølby.
- Nr. 3: 30.07.2009 - Dekl om benyttelse, forsyningsledninger, hegn, vedligeholdelse, færdselsret mv
- Nr. 4: 20.08.2009 - Dekl om naturgasanlæg, nr. 350.02 (akt AZ 224 i Roskilde 18)

Planer

21. Kommuneplan - Køge kommune.pdf

Tilbehør:

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

Ovn - SiemensKogeplade - AEGEmhætte - SiemensKøle/fryseskab - Siemens Opvaskemaskine - SiemensVaskemaskine - AEGTørretumbler - AEGQuooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 26.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 1.129 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



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

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

Dato: 26.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	26.385	Kontantpris	kr. 6.195.000
Grundskyld	kr.	12.385	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 39.050
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.749
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr. 6.244.799
Rottebekæmpelse	kr.	194	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.	
Husforsikring	kr.	3.059		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 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 32.837 md. / 394.039 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.655 md. / 319.866 år v/26,13 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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

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

Dato: 26.02.2026

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 afgiftspantebreve 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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

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

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 vækstet 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.