Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**68**
Kontant	**2.695.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.764**	Grund m²	**723**
Byggeår	**1978**		

Sagsnr. **150-2024**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026

Velkommen til dette charmerende fritidshus på 68 m², hvor stemning, kvalitet og beliggenhed går hånd i hånd. Huset er et smukt bjælkehus fra Trelleborg, opført i 1978 og nænsomt renoveret i 2026 med bl.a. nyt køkken og el, så det i dag fremstår indflytningsklart og fuld af hyggelig feriestemning. Her får du et sted, hvor hverdagens tempo sænkes, og hvor roen straks indfinder sig, når du træder ind ad døren.

Planløsningen er gennemtænkt og giver en særdeles god udnyttelse af boligarealet. Den store stue med loft til kip og synlige bjælker skaber en lys og luftig atmosfære, som understøtter husets varme og indbydende udtryk. Her er der direkte udgang til den skønne have, så inde- og udeliv let smelter sammen. Det nyere køkken er indrettet med flotte løsninger og fungerer både praktisk og æstetisk i den daglige brug.

Huset rummer desuden 3 gode værelser, som giver plads til både familie, gæster eller hobbyliv, og badeværelset fremstår flot med moderniseret bademiljø. Der er tænkt på komforten med varmegenvindingsventil, og generelt er alt opdateret i nyere tid, hvilket gør boligen både velfungerende og let at tage i brug med det samme. Standen er virkelig god, og her er tale om en fritidsbolig, hvor du kan slappe af uden at skulle i gang med større projekter. Der er en hyggelig pileovn og en luft-til-luft varmepumpe.

Udenfor venter en fantastisk have med hyggelig belægning i forlængelse af huset, skøn terrasse og flot beplantning, der tilsammen skaber flere dejlige opholdszoner. Frugttræerne bidrager til den idylliske stemning og giver haven et levende og frodigt udtryk gennem sæsonerne. Hertil kommer carport, som fuldender de praktiske rammer omkring huset.

Beliggenheden i Strøby Egede er noget helt særligt. Her bor du et stenkast fra stranden og tæt på natur, indkøb og caféer, så både det aktive udeliv og de små hverdagsbehov er lige ved hånden. Området emmer af feriestemning året rundt og er ideelt for dig, der ønsker et fredeligt fristed med nem adgang til oplevelser, vand og smukke 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: Anders Riis

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026

Spisestue

Stue

Spisestue

Spisestue

Stue

Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026

Køkken

Badeværelse

Køkken

Køkken

Køkken

Ejendommen

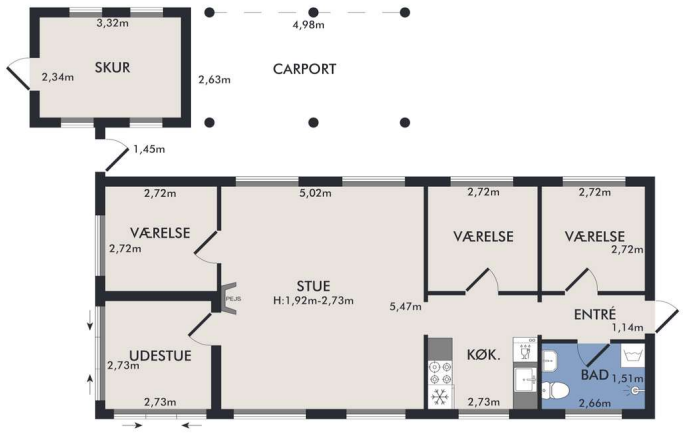
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

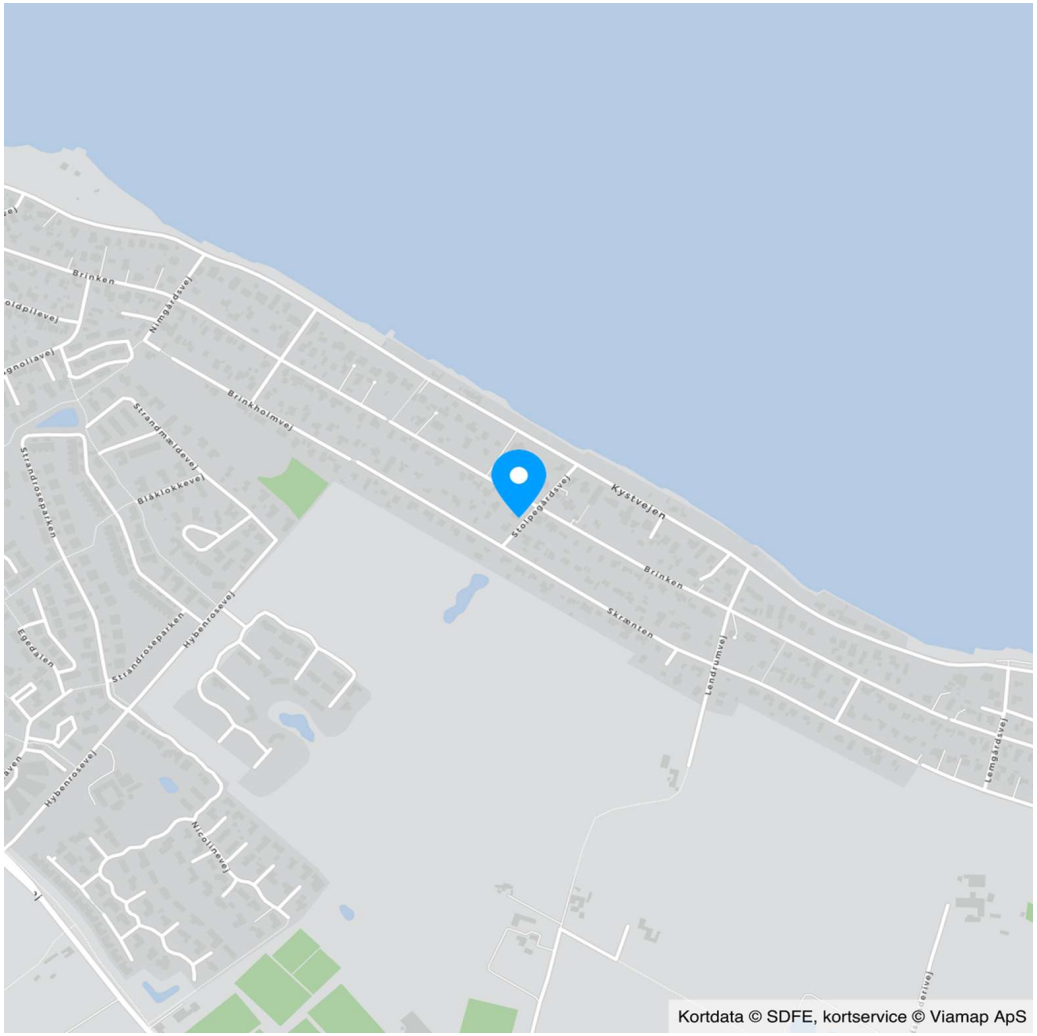
Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	8ar Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2576038
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.222.000
Grundværdi:	2.025.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.777.600
Grundlag for grundskyld:	1.620.000

Arealer**

Grundareal:	723 m^2
Boligareal i alt:	68 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	12 m^2
Carport:	15 m^2

** 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: 09.05.1946 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv

Planer
18. Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede
18a. Lokalplan Tillæg 1 til Lokalplan 189 - Tillæg 1 til Lokalplan 189
18b. Kommuneplan 3 B13 - Ved Kystvejen

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Opvaskemaskine (Miele), Køle/fryseskab (Liebherr), Ovn (Siemens), Kogeplade (Electrolux), Mikrobølgeovn (Ikea), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbleren medfølger ikke i handlen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe, el - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Pilleovn

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

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.

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 drikkevandsintresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-2024
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.066	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	13.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Rottebekæmpelse	kr.	139	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	2.719.649
Skorstensfejning	kr.	639			
Husforsiking	kr.	5.302			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.163			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.055 md. / 192.656 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.527 md. / 150.325 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge Kontantpris: kr. 2.695.000	Sagsnr.: 150-2024 Ejerudgift/md.: kr. 2.764	Dato: 20.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 2.250.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Stolpegården Per Larsen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.