

REAL



Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	4.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.698	Grund m ²	937
Byggeår	2001	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1461**

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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



Drømmevilla med moderne opdateringer og idyllisk beliggenhed

Velkommen til denne fantastiske villa, der byder på hele 183 kvadratmeter ren luksus. Opført i 2001 og for nylig opdateret med nye døre og vinduer, sikrer denne bolig et energimærke på A2010, hvilket betyder lavere energiomkostninger og en mere bæredygtig livsstil. Den dobbelte carport giver rigelig plads til parkering, mens det isolerede skur tilbyder ekstra opbevaringsmuligheder.

Indenfor er villaen gennemrenoveret inden for de sidste to år, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar. Det nye spisekøkken er designet med både funktionalitet og æstetik for øje, perfekt til både hverdagsmadlavning og festlige sammenkomster. De nye klinkegulve strækker sig gennem boligen og bidrager til et moderne udtryk sammen med de elegante gibslofter.

Villaen rummer fire gode værelser, der alle har en behagelig størrelse og masser af naturligt lysindfald. De to nyrenoverede badeværelser fremstår som små oaser af velvære med deres stilrene design. Den store rummelige stue er hjertet i hjemmet; her kan man nyde den betagende udsigt over markerne fra sofaens komfort.

Den hyggelige udestue åbner op mod terrassen, hvor man kan nyde morgenkaffen eller holde sommermiddage under åben himmel. Haven er stor men nem at vedligeholde - ideel til legende børn eller afslapning efter en lang dag.

Beliggende for enden af en lukket villavej sikrer rolig atmosfære uden trafikstøj. Samtidig ligger ejendommen tæt på skole, indkøbsmuligheder samt andre nødvendige faciliteter - alt inden for kort afstand.

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: Michael Ohm

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

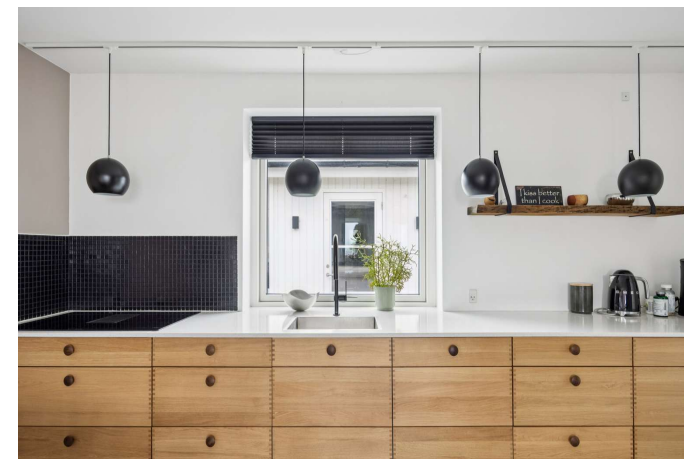
Dato: 26.03.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Entre

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



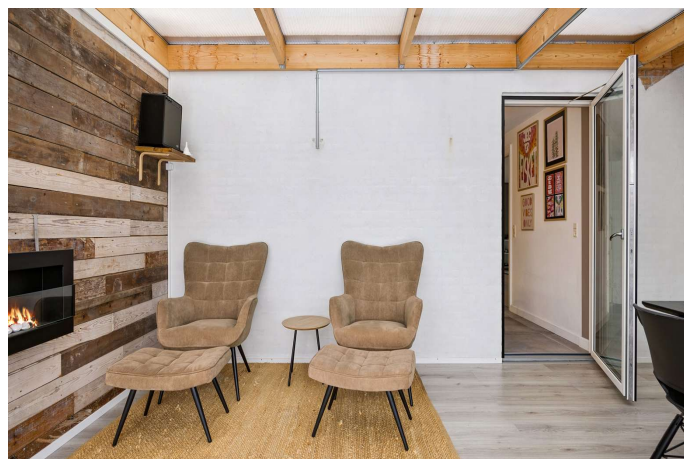
Stue



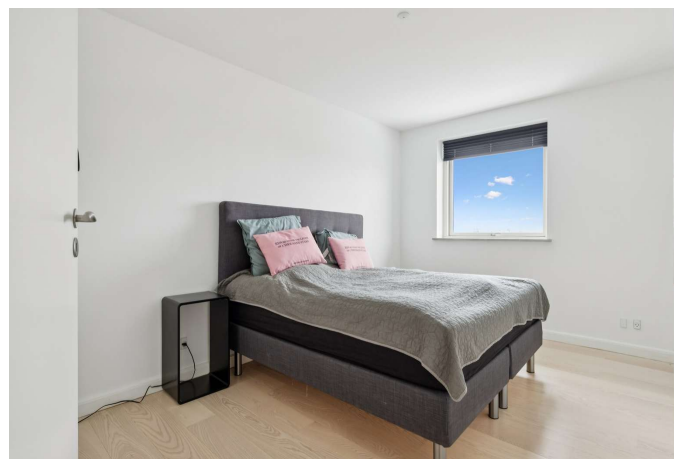
Stue



Stue



Stue



Værelse

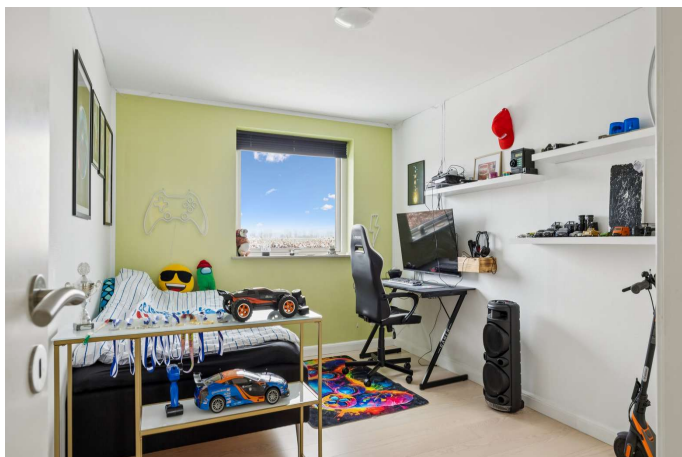


Værelse

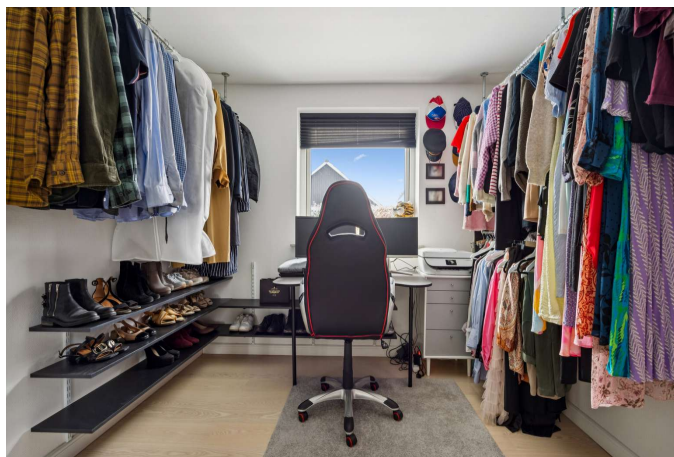
Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



Værelse



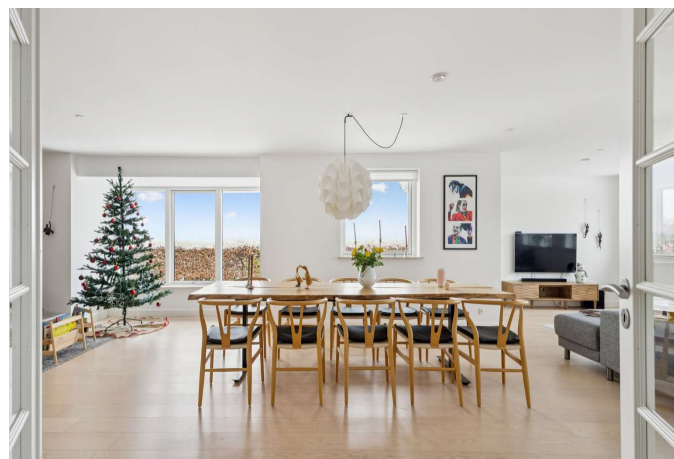
Walk-in



udestue



udestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



Spisekøkken



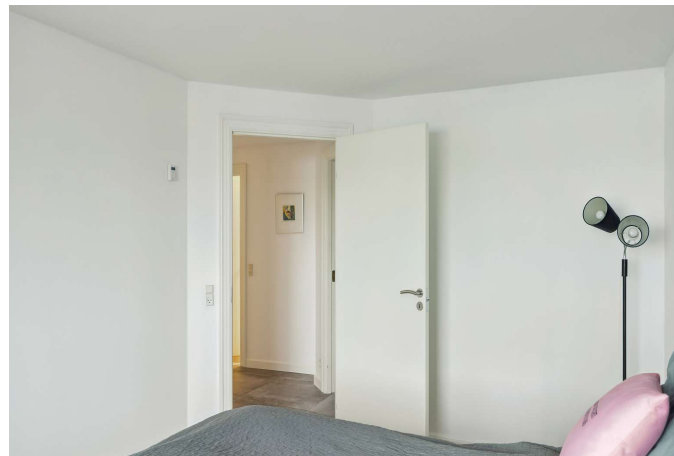
spisekøkken



køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



Badeværelse



Bryggers



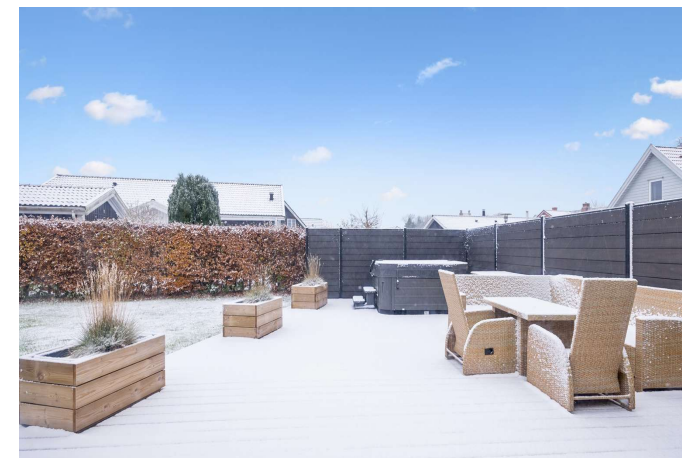
Gang



Udsigt



haven



haven

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



udsigt fra haven



Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 41i Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 8182776
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.240.000
Grundværdi: 1.109.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.592.000
Grundlag for grundskyld: 887.200

Arealer**

Grundareal: 937 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Øvrige arealer:
Carport: 46 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: 05.02.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 2: 11.12.1997 - Dok om færdselsret m.v.

Planer

18. Lokalplan nr. 195.pdf
18a. Lokalplan nr. 4-08.pdf
24. Kommuneplan - Stevns kommune

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gorenje, med indbygget emhætte), Ovn (AEG), Køle/fryseskab (Asko), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Vinkøleskab (Witt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 3.972 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgssopstillingens 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.219	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	7.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.865	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt	kr.	4.334.918
Rottebekæmpelse	kr.	225	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.	5.400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.373			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.637 md. / 271.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.215 md. / 218.582 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 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: 02.03.2026

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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.698

Dato: 26.03.2026

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 oplyste

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Stølgården

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 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.

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.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende inden for en kirkebyggelinje jf. ejendomsdatarapporten.

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.