

REAL



Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	314
Kontantpris	4.695.000	Erhverv m2	60
Ejerudgift	3.718	Grund m2	988
Byggear/ombygget	1929/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0291**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

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

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer god plads med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det naturskønne Strøby Egede, tilbyder denne ejendom et hjem ud over det sædvanlige. Med et areal på hele 314 kvadratmeter fordelt på to plan, er der rigeligt med plads til den store familie eller dem, der ønsker ekstra rum til hobbyer og gæster. Ejendommen er energivenlig og er opvarmet med en luft-til-vand varmepumpe.

Ejendommen blev oprindeligt opført i 1929 og har siden gennemgået en betydelig tilbygning i 2001. Dette har resulteret i en harmonisk blanding af klassiske detaljer og moderne funktionalitet. Når du træder ind ad døren, bydes du velkommen af en stor entré, som leder dig videre ind i husets hjerte – det rummelige køkken-alrum. Her er der god plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet, samt direkte adgang til et havestykket udenfor.

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: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

Stuen er lys og indbydende med masser af plads til sofaarrangementer og hyggelige familie stunder foran fjernsynet. Badeværelset på stueplan er blevet renoveret af de nuværende ejere med stilfuld mikrocement, hvilket giver rummet et elegant touch. I værelsesafdelingen finder du yderligere to værelser samt et multirum, perfekt som kontor eller legerum for børnene.

På første sal venter fem gode værelser samt endnu en stue – ideel som teenageafdeling eller privat opholdsområde for gæsterne. Denne bolig fremstår i god stand takket være løbende vedligeholdelse gennem årene og er klar til at danne ramme om nye minder for sin næste ejer.

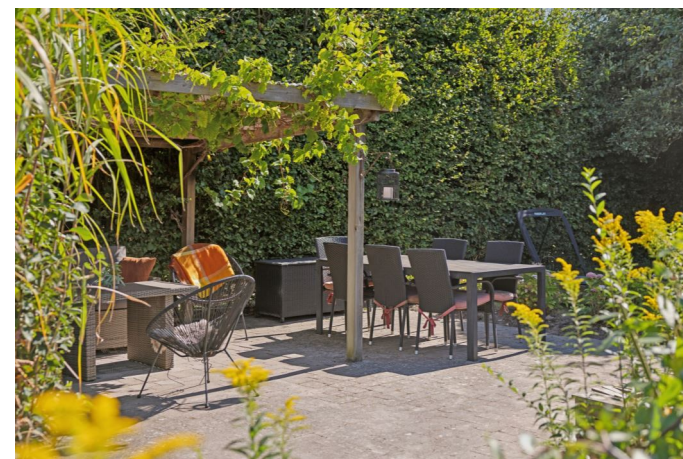
Udenfor fortsætter herlighederne med en dobbeltgrund, der giver masser af plads til udfoldelse under åben himmel. Den store baghave er ugeneret og tilbyder direkte adgang til områdets stisystemer – perfekt for gåture eller cykling uden at skulle krydse trafikerede veje. Derudover er haven stor nok til at rumme både poolområde, terrasser samt frodige grønne områder.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; haven er trukket tilbage fra vejens summen men stadig tæt på alt hvad man behøver: Indkøbsmuligheder ligger indenfor kort afstand ligesom skoler gør det nemt for børnefamilier at få hverdagen til at hænge sammen. Desuden ligger stranden blot få minutter væk hvilket inviterer til spontane ture ned mod vandet når solen skinner.

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

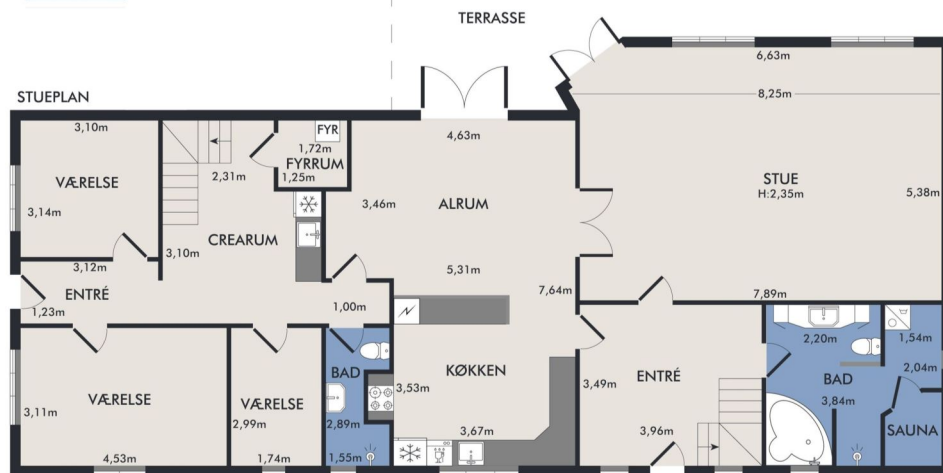


Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

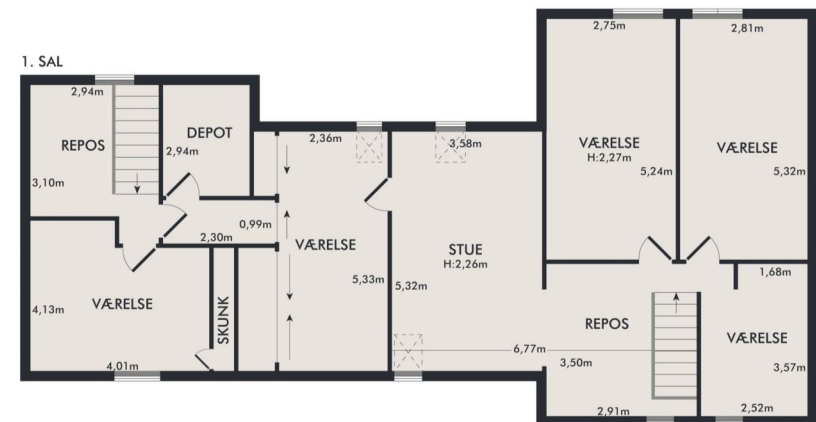
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL

1. SAL

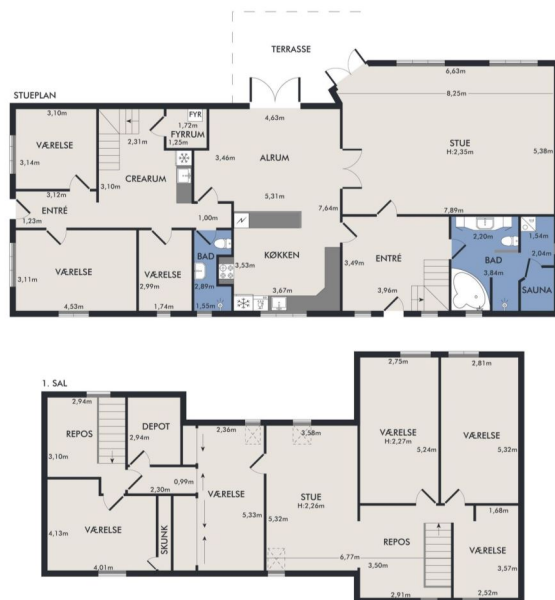


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stevnsvvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	80 d Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2578380
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1929/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.327.000 kr.
Grundværdi:	2.092.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.461.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.673.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	988 m ²
Erhvervsareal:	60 m ²
Boligareal i alt:	314 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	120 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.08.1929 lbnr. 913749-19 Dok om vej mv. .
Nr. 2 lyst d. 29.03.1944 lbnr. 913750-19 Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 3 lyst d. 29.03.1944 lbnr. 913751-19 Dok om forbud mod bebygg.
Nr. 4 lyst d. 29.10.1955 lbnr. 913752-19 Dok om byggelinier mv.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatabaserne

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Electrolux, ovn mrk. Siemens, emhætte mrk. Wasco, tørretumbler mrk. Miele, køleskab mrk. Gram, Fryser mrk.
Siemens, opvaskemaskine, mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Miele, køleskab mrk. Gorenje

Køber gøres opmærksom på, at en hylde i døren på det ene køleskab har en flænge

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.

Området samt byggeplaner

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende:
- i et område med drikkevandsintresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Energimærket indeholder ikke beregnet varmeudgift, hvorfor ovenstående udgift er anslået

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026



Adresse: Stevnvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.654	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	13.891	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.441
Husforsikring	kr.	7.952	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	4.745.491
Grundejerforening	kr.	350	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	203			

Ejerudgift i alt 1 år

44.621

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.189 md./ 302.272 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.456 md./ 245.469 år v/25,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 55, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-0291
 Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 27.01.2026

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:

Intet oplyst

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	671.250	666.065	667.124	DKK	-0,03	31.449	25,75	2,84			Nej	
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	368.029	367.057	366.455	DKK	0,8	17.369	26,25	2,78			Nej	
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.756.315	1.756.315	1.770.578	DKK	2,29	106.208	26,00	3,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.