

REAL



Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	68
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.610	Grund m2	723
Byggear	1978		

Sagsnr. **150-1257**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

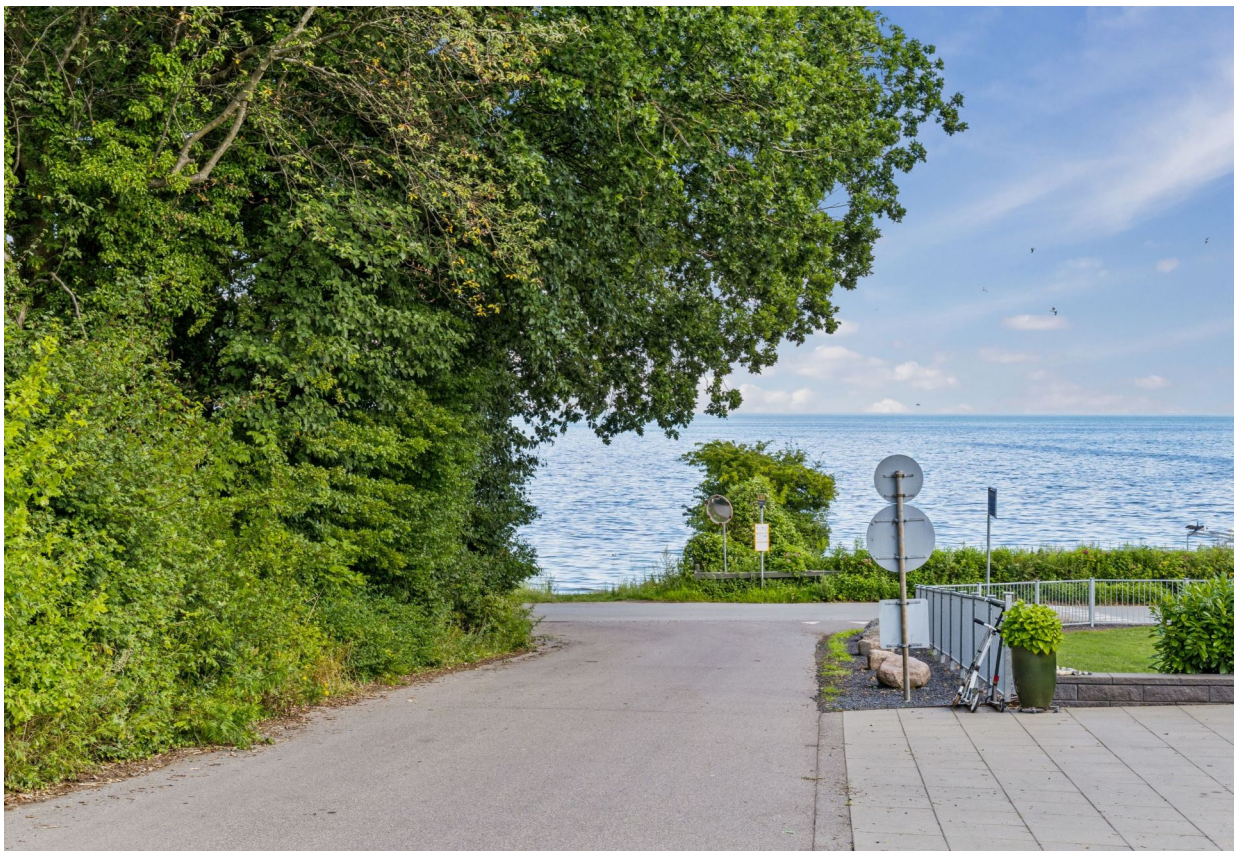
Salgsopstilling

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: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig beliggende i det naturskønne Strøby Egede. Med et boligareal på 68 kvadratmeter og en rummelig grund på 723 kvadratmeter, er dette hjem ideelt for dem, der søger ro og afslapning tæt på naturen. Ejendommen blev opført i 1978 og har siden været velholdt med stor omhu.

Boligen byder på et stort lyst køkken-alrum, hvor der er plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. Den skønne stue med loft til kip giver en luftig atmosfære, mens de tre værelser tilbyder rigeligt med plads til overnattende gæster eller familiemedlemmer. En særlig perle ved ejendommen er den hyggelige udestue med store glaspartier, som inviterer naturen indenfor året rundt.

Badeværelset er rummeligt og funktionelt indrettet. Hele boligen fremstår indflytningsklar, hvilket gør det nemt for nye ejere at tage den i brug uden større renoveringer. For dem der drømmer om helårsbeboelse, er der mulighed for at opnå helårsstatus ved nybyggeri.

Udendørs finder du en stor solrig have samt flere terrasser, som kan nydes uanset årstidens skift. Derudover inkluderer ejendommen en fin carport samt et praktisk skur perfekt til opbevaring af haveredskaber eller cykler.

En privat fællesstrand ligger kun få minutter fra boligen, hvilket gør det let at tage en dukkert eller nyde solen ved vandet. Boligens placering på en rolig vej sikrer fredfyldte omgivelser samtidig med nærhed til gode indkøbsmuligheder i Strøby Egede samt offentlig transportmuligheder.

Området omkring ejendommen byder også på smukke stisystemer ideelle til gå- eller løbeture samt et godt udvalg af restauranter for dem der ønsker kulinariske oplevelser lige i nærheden.

En bolig der både skal ses og opleves.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025



Dato: 28.12.2025





Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8 ar Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576038
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1978

Arealer

Grundareal udgør: 723 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 68 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 68 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Carport 15 m²
- heraf Udhus 12 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.05.1946 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv

Planer

Lokalplan nr. 189 & Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

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 kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr

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.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.066	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	13.446	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	3.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.488	Flyttegebyr - Vandværk	kr.	250
Skorstensfejning	kr.	531	I alt	kr.	2.418.102
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	120			
Ejerudgift i alt 1 år		31.319			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.092 md./ 157.109 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.395 md./ 124.743 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% 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: 23.12.2025
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: Stolpegårdsvej 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-1257
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 28.12.2025

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 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
Ingen													

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.