

**REAL**



## Strøby Bygade 58, 4671 Strøby

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>150</b>   |
| Kontantpris | <b>4.495.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>3.358</b>         | Grund m2    | <b>1.440</b> |
| Byggear     | <b>2018</b>          | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **150-1390**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, bygget i 2018 af det anerkendte Huskompagniet, der kombinerer moderne design med funktionalitet og energieffektivitet. Beliggende i det eftertragtede område Strøby, tilbyder denne bolig et hjem for den kræsne køber, der ønsker både komfort og æstetik. Med et boligareal på 150 kvadratmeter er der rigelig plads til hele familien.

Villaen byder på en imponerende åben planløsning med et stort køkken-alrum, hvor loftet går til kip. Her kan I nyde de smukke HTH-elementer, som ikke kun er praktiske men også yderst stilfulde. Fra alrummet er der direkte adgang til en stor træterrasse, hvorfra I kan nyde den betagende udsigt over de åbne marker og det omkringliggende landskab. Dette rum bliver hurtigt familiens samlingspunkt for både hverdagens måltider og festlige sammenkomster.

### 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: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026

---

Boligen rummer fire rummelige soveværelser samt to velindrettede badeværelser, hvilket gør den ideel for børnefamilier eller dem, der ofte har gæster på besøg. Gulvvarme sikrer behagelig varmefordeling i hele huset takket være jordvarmeanlægget, som også bidrager til husets energioptimering.

Haven er en sand oase med masser af plads til leg og afslapning. Den vender ud mod åbne arealer og giver jer følelsen af at bo midt i naturen – en sjælden mulighed i dagens ejendomsmarked. Villaen fremstår indflytningsklar og vedligeholdelsesfri takket være dens gode stand.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; her bor I tæt på dagligvarebutikker i Strøby Egede samt blot en kort køretur fra Køge C's mange faciliteter. Området byder desuden på et stærkt lokalt sammenhold samt gode skoler og fritidsaktiviteter indenfor rækkevidde.

Med sin store indkørsel er der god plads til flere biler – perfekt for den aktive familie eller hvis man ofte har gæster.

Adresse: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026



Adresse: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026



Adresse: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                       |
| Kommune:            | Stevns                               |
| Matr.nr.:           | 44 d Strøby By, Strøby               |
| BFE-nr.:            | 2577534                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                           |
| Opført/ombygget år: | 2018                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.018.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.746.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.414.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.196.800 kr. |

##### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.440 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 150 m <sup>2</sup>   |

##### **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. 17.11.1908 - Dok om skelkonstatering  
Nr. 2 lyst d. 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv

##### **Planer**

Der henvises til ejendomsdatarapport

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer sælgers forsikring

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.886 Forbrug: 1.274,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2018  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 salgsopstillingens 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 brand.

Energimærkning: Energimærke A2015.

**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 foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 12.313 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 18.233 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.069     |
| Renovation             | kr. | 4.571  | Tinglysningssafgift af skødet    | kr. | 28.850    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 175    | I alt                            | kr. | 4.531.919 |
| Husforsikring, anslået | kr. | 5.000  |                                  |     |           |

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.

Ejerudgift i alt 1 år

40.292

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.094 md./ 289.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.566 md./ 234.792 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: 31.01.2026  
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: Strøby Bygade 58, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 31.01.2026

**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:**

Ingen oplyste

**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

**Tilbehør:**

Ovn - Siemens  
Kogeplade - Siemens  
Emhætte - Siemens  
Køleskab - Siemens  
Fryser - Siemens  
Opvaskemaskine - Siemens  
Vaskemaskine - Siemens

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.