

REAL



Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	86
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.013	Grund m2	818
Byggear	2016	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1221**

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: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa, der byder på en unik kombination af moderne komfort og charmerende detaljer. Med et boligareal på 86 kvadratmeter, bygget i 2016, er dette træhus med betontegl den perfekte ramme for dit nye hjem. Villaen fremstår totalt indflytningsklar og stråler af lys og indbydende atmosfære.

Det store køkken-alrum er hjertet i huset, hvor loftet til kip skaber en imponerende rumfornemmelse. Her kan familien samles om madlavning og hyggelige stunder. Børnene vil elske den hemmelige hems, der giver dem deres eget lille fristed. De tre gode soveværelser tilbyder plads til både forældre og børn eller gæster.

Badeværelset er elegant indrettet med brusebad og moderne faciliteter, som gør dagligdagen let og bekvem. Udenfor venter en dejlig stor have, perfekt til leg eller afslapning under åben himmel. Det store orangeri er en drøm for enhver med grønne fingre – her kan du dyrke dine egne planter året rundt eller nyde solens varme stråler i fredelige omgivelser.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; roligt placeret som det tredje sidste hus for enden af en lukket vej sikrer minimal trafikstøj og maksimal privatliv. Og når solen kalder på strandture, kan du nemt nå vandet indenfor blot 5-10 minutters gang med badehåndklædet under armen.

Denne villa repræsenterer det ideelle hjem for familier eller par, der søger et sted at slå sig ned uden at gå på kompromis med stil eller funktionalitet.

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: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025



Stue



Have



Værelse



Værelse



Køkken



Stue

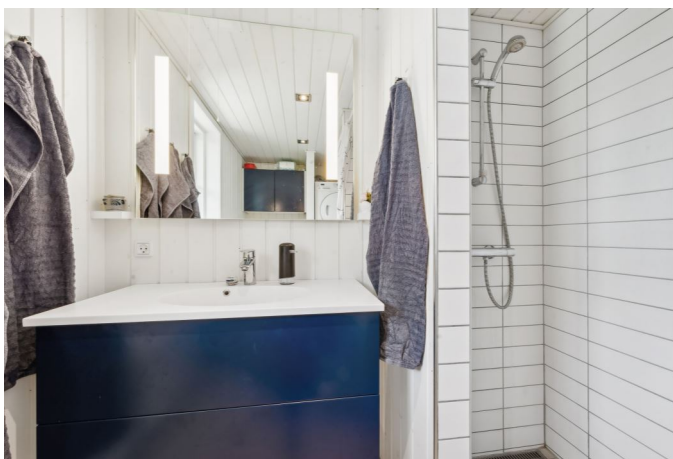
Adresse: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025



Værelse



Badeværelse



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025



Stue



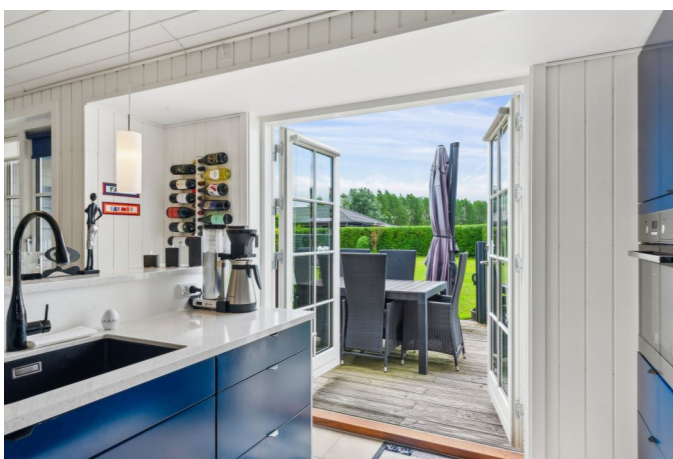
Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Område



Område



Område

Dato: 03.09.2025



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 f



Adresse: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	8 dy Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2576122
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.522.000 kr.
Grundværdi:	2.153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.817.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.722.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	818 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækket area:	17 m ²
Udhus:	14 m ²
Overdækket areal:	11 m ²

* 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. 09.04.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt om badning mv.

Planer

Lokalplan nr. 189 + tillæg

Der henvises endvidere ejendomsdatarapporten

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: Skrånten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.700 Forbrug: 4.906,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
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 salgsoptstillingens 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 C.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	14.296	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	2.882	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.488	Ejerskiftegebyr - vandværk	kr.	250
Rottebekæmpelse	kr.	122		kr.	

I alt

3.524.853

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

36.158

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.884 md./ 226.612 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.022 md./ 180.264 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: 29.08.2025

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: Skrænten 37, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1221
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 03.09.2025

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 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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	924.000	924.000	726.119	DKK	1,5	18.421	26,00	3,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stolpegården Per Larsen

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Electrolux

Kogeplade - AEG

Emhætte - Thermex

Køle/fryseskab - Electrolux

Opvaskemaskine - Asko

Vaskemaskine - AEG

Tørretumbler - AEG

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.