

REAL



Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	162
Kontantpris	5.795.000	Erhverv m2	200
Ejerudgift	4.230	Grund m2	11.123
Byggear	1953	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0451**

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: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025



Beskrivelse:

I helt kort gåafstand fra Jersie Strandpark finder I jeres næste boligkapitel, nærmere bestemt på Jersie Strandvej 96. Det er mulighedernes land, der folder sig ud på adressen, for en kæmpe matrikel danner ramme om både en velholdt etplansvilla og en stor staldbygning fra ca. 2001. Her kan I holde hest eller hund, og I kan give plads til værkstedet, veteranbilerne eller webshoppen. Med en stor udbygning og over 1,2 hektar jord er der plads nok til alle jeres drømme.

I kan starte med en rundtur i huset. Ejendommen er et tidligere gartneri, men fra 1999 og i årene efter forvandlede sælger huset til den dejlige etplansvilla, der står i dag; her blev bygget til og renoveret. Alt fremstår pænt og velholdt, og facade samt sokkel blev malet så sent som i maj 2024. Der er tale om en bolig på 162 m², og her får I en entré, et bryggers med egen indgang, hele to nydelige badeværelser, tre gode værelser og nogle dejlige opholdsrum. Rundt om i huset er der indrettet med både charmerende plankegulve og klinkegulve, hvoraf sidstnævnte gemmer på gulvvarme flere steder.

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: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

Det bliver et rummeligt spisekøkken og en stor tilstødende stue, der sætter kulissen for familielivet; her får I nogle gode, indbydende rum med en hyggelig atmosfære, og rummene er indrettet med småsprossede vinduer, der lukker lyset ind. Stuen byder derudover på en fin brændeovn og en dobbeltdør, der skaber en flydende overgang til udelivet.

I haven venter en stor, sydvestvendt fliseterrasse, der inviterer på læ og en skøn udsigt over grundens grønne omgivelser. Huset er perfekt placeret på grunden, for det ligger i hjørnet, hvilket giver en optimal udnyttelse af matriklen, og høje, flotte træer indrammer grunden, så der er sørget for privatlivet. Vender I blikket mod udbygningen, møder I omkring 200 m2 med mange muligheder.

Med fri udsigt over alt det grønne, får I en fornemmelse af at være flyttet på landet, og ejendommen giver jer da også de muligheder, der normalvis forbindes med en landejendom – bl.a. dyrehold og en grund i hektarmål – men I har ikke forladt byen.

I flytter til Jersie Strand, hvor I kan cykle til både skoler, pasningstilbud og fritidsaktiviteter, ligesom der er kun 1,4 km til S-toget og en smule længere til Køge Nord, og pendleren kobler sig lynhurtigt på motorvejen. Derudover har I få minutters gang til kysten, og åen løber langs jeres matrikel, så I skal ikke kigge langt efter vandet – det kan faktisk ses nede for enden af grunden, hvor I også kan bevæge jer direkte ud til skøn natur i mosen.

Kan I se mulighederne? Vi tager jer meget gerne med på en fremvisning.

Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

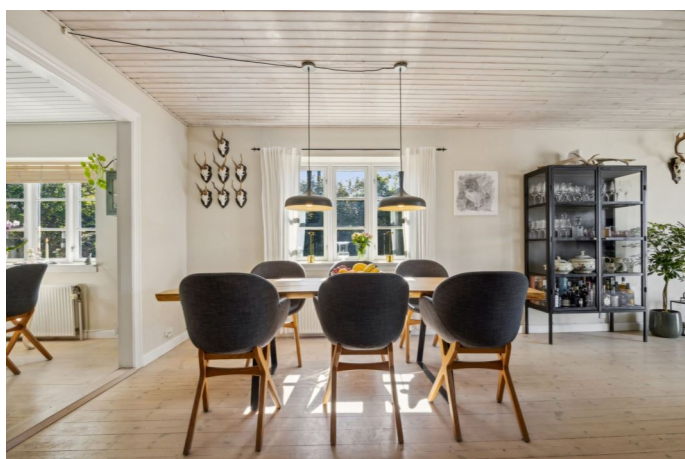
Dato: 15.11.2025



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

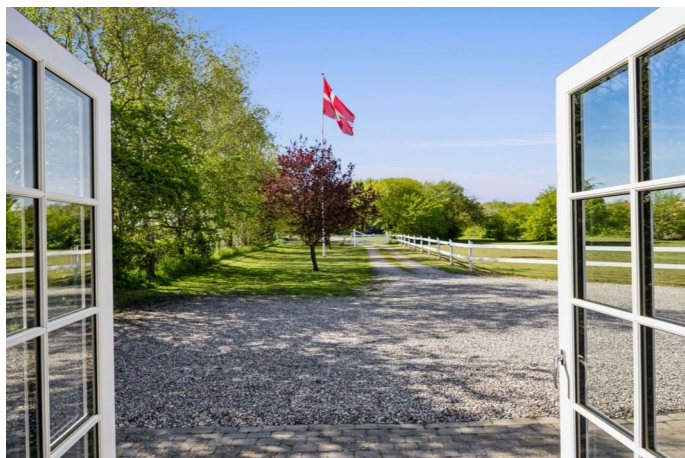
Dato: 15.11.2025



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

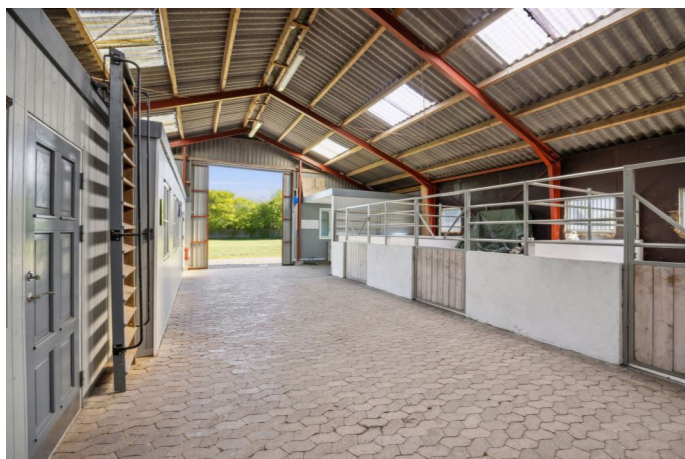
Dato: 15.11.2025



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

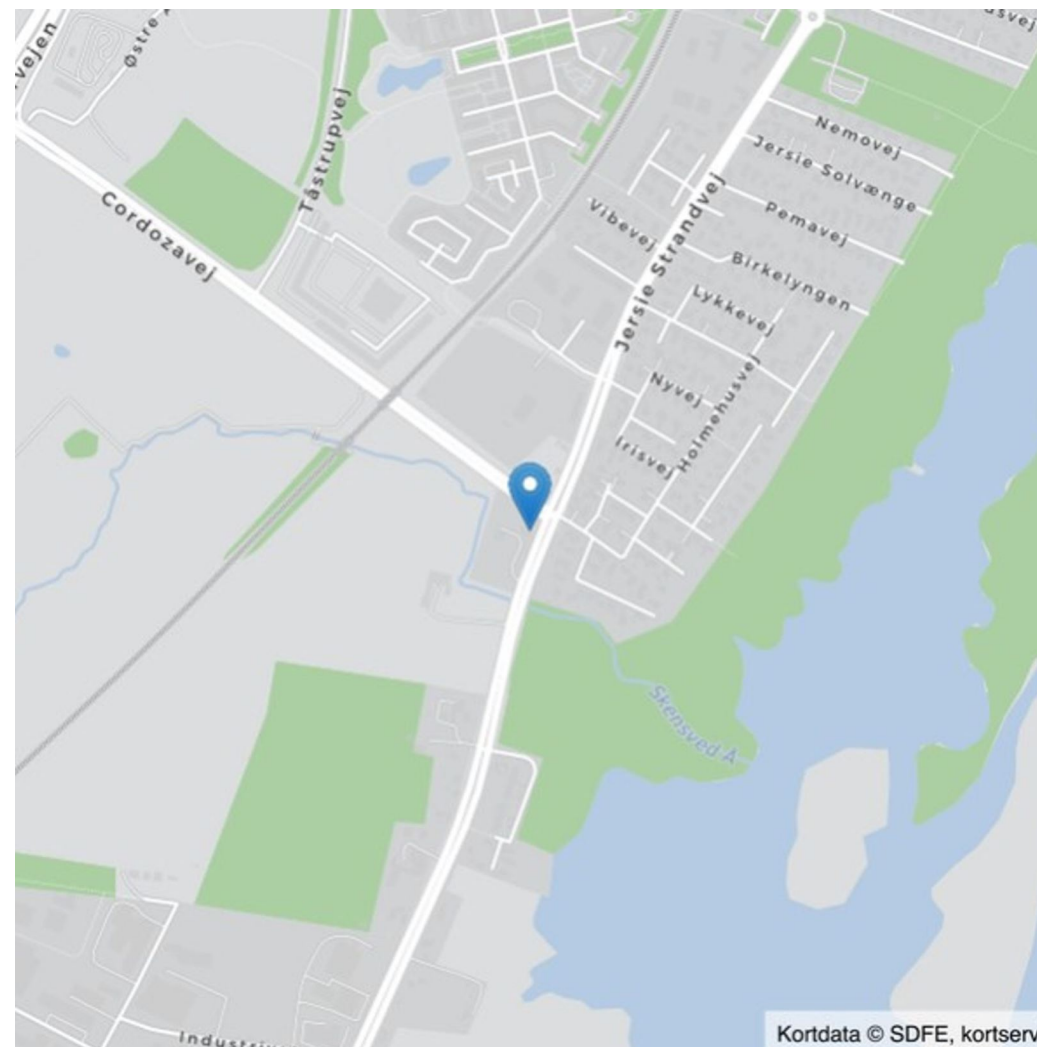


Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

REAL





Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Solrød
Matr.nr.:	4 f Jersie By, Jersie m.fl.
BFE-nr.:	2190802
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.342.000 kr.
Grundværdi:	3.272.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.473.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.617.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	11.123 m ²
Erhvervsareal:	200 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækket areal:	8 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter matr. nr. 60 og 59

Nr. 1 lyst d. 25.09.1936 - Dok om at der på ejd ikke må drives beværtning, gæstgiveri mv
Nr. 2 lyst d. 03.01.1966 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
Nr. 3 lyst d. 11.02.1980 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv

Servitutter matr. nr. 4f

Nr. 1 lyst d. 21.11.2023 - Fortidsmindefredning af Vej- og broanlæg
Nr. 2 lyst d. 27.06.1902 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.10.1936 - Dok om forbud mod drift af visse næringsbrug
Nr. 4 lyst d. 24.07.1943 - Dok om byggelinier mv
Nr. 5 lyst d. 11.02.1980 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv,

Planer

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Gorenje, Kogeplader mrk. Gorenje, Emhætte mrk. Thermex, Køleskab mrk. Elektrolux, Fryser mrk. Elektrolux,
Opvaskemaskine mrk. Bosch, Vaskemaskine mrk. Samsung, Tørretumbler mrk. Samsung.

OBS: Knap på emhætte er knækket samt "fodpanel" på køleskab er defekt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.900 Forbrug: 1.536,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Beskyttelseslinjer

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret:
- fortidsmindebekyttelseslinjer på matrikelnummeret. Køber henvises til:
<http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/236229>
- ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.
- ejendommen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

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.



Adresse: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.715	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	20.679	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	7.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.537	Ejerskiftegebyr Solrød Vandværk	kr.	300
Skorstensfejning	kr.	588	I alt	kr.	5.843.897
Kystsikring, pr år	kr.	72			
Rottebekæmpelse	kr.	169			

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 50.761

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.441 md./ 365.293 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.772 md./ 297.259 år v/25,88%
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: 15.11.2025
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: Jersie Strandvej 96, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-0451
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 15.11.2025

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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.902.780	1.902.780	1.747.672	DKK	2,5	110.845	27,50	3,80			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.