

REAL



## Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.104</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>708</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1604**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026



### Charmerende perle på lukket villa vej

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 116 kvadratmeter opført i klassiske gule mursten, tilbyder denne ejendom en rummelig planløsning, der er perfekt til både familieliv og gæstfrihed. Villaen er designet i ét plan, hvilket gør den yderst praktisk for alle aldersgrupper.

Indenfor finder du tre gode værelser, der giver rigeligt med plads til både soveværelser og hjemmekontor eller hobbyrum. Det store bryggers er ideelt til opbevaring og daglige gøremål, mens det moderne brusebadeværelse sikrer komfortable morgenrutiner. Derudover findes et praktisk gæstetoilet, som gør det nemt at have besøg uden at gå på kompromis med privatlivets fred.

Husets hjerte er den solrige vinkelstue, hvorfra der er direkte adgang til en overdækket terrasse – perfekt til udendørs middage eller afslapning i skyggen. Den hyggelige spisekøkken indbyder til samvær omkring spisebordet.

Udenfor venter en dejlig solrig have med masser af plads til både afslapning og leg for børnene. Haven tilbyder et grønt fristed midt i byen, hvor man kan nyde de lange sommerdage i fulde drag.

Ejendommen ligger på en lukket villavej, hvilket sikrer rolige omgivelser uden gennemkørende trafik. Samtidig har du skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport inden for kort gåafstand fra boligen – alt hvad du behøver for en bekvem hverdag.

### 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: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Værelse

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026



Stue



Stue



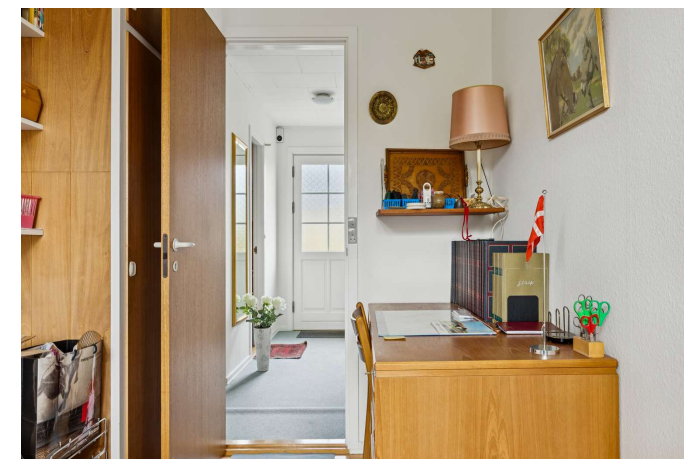
Terrasse



Gang



Værelse



Køkken

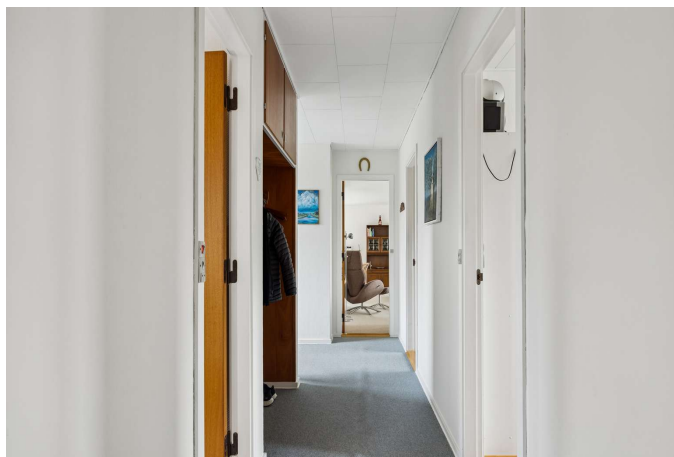
Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

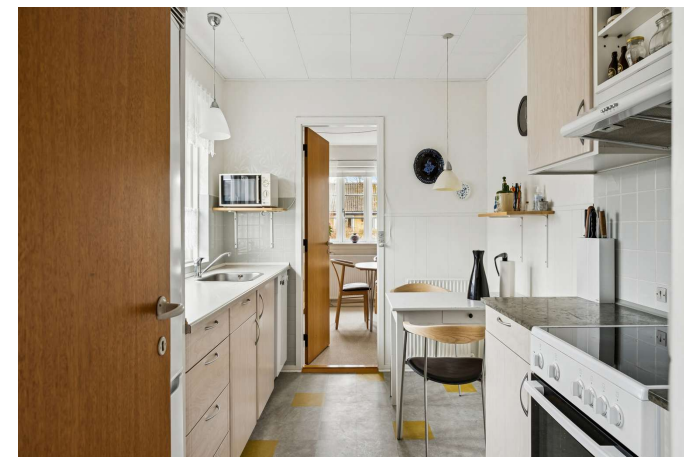
Dato: 10.07.2026



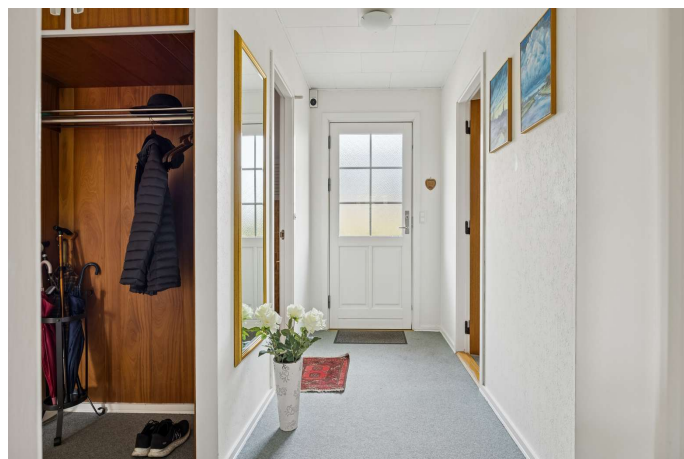
Køkken



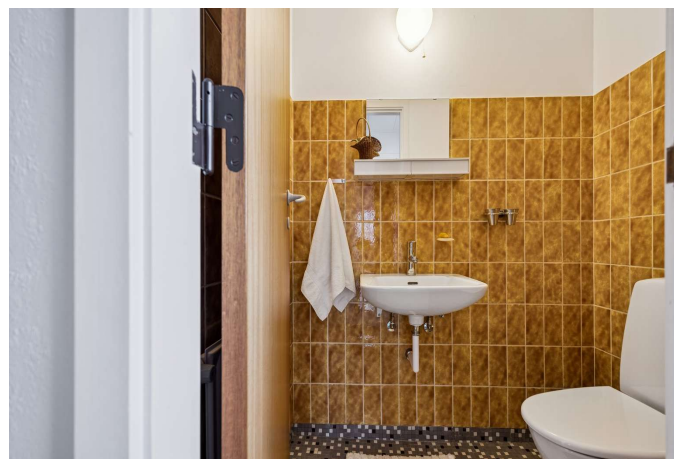
Gang



Køkken



Gang



Badeværelse

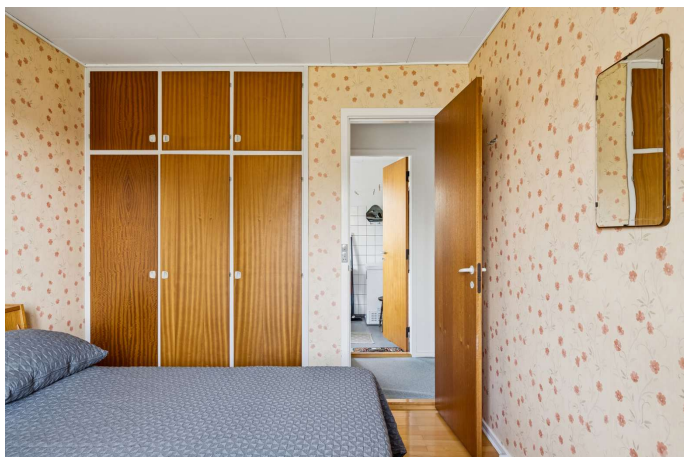


Værelse

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026



Værelse



Spisestue



Stue



Stue



Have



Ejendommen

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

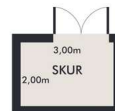
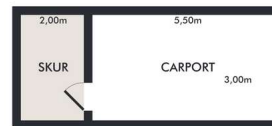


Ejendommen

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

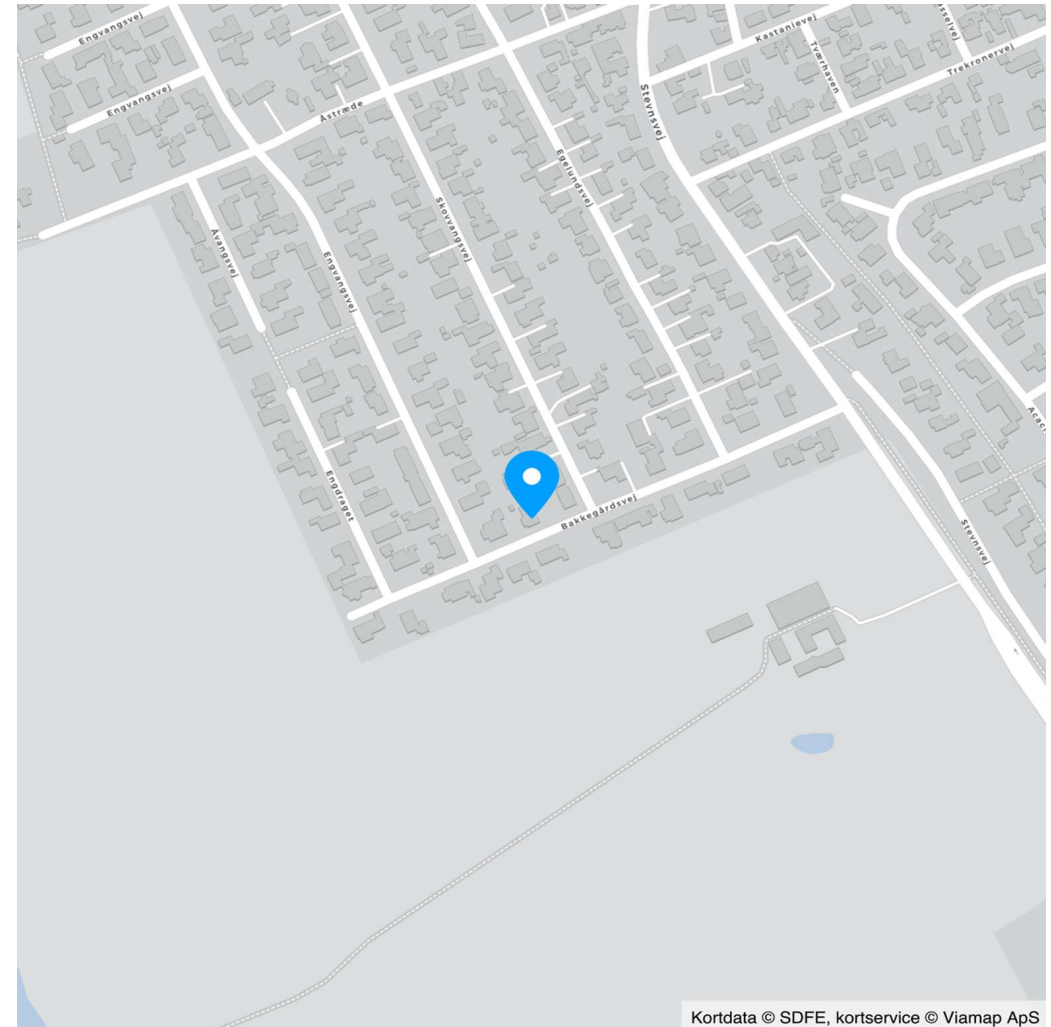
Sagsnr.: 150-1604  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 4aq Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 2575632  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Arealer\*\***

Grundareal: 708 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 23 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.996.000  
Grundværdi: 931.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.800  
Grundlag for grundskyld: 744.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug

**Planer**

18. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Tilbehør:

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

Komfur (Blomberg), Emhætte (Start knappen ), Køle/fryseskab (Scandomestic), Opvaskemaskine (Point)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til sælger husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 1.272 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.144	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.182	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	167	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr.	3.022.496
Renovation	kr.	4.571			
Husforsikning	kr.	5.836			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.250			

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.971 md. / 155.656 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Bakkegårdsvej 14, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1604  
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 10.07.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 110.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Områdeklassificering**

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

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

# 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

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.