

REAL



Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	176
Kontant	6.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.093	Grund m ²	1.501
Byggeår	2007		

Sagsnr. **150-1204**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

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

Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026



Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede område Strøby Egede. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med en fantastisk udsigt over havet. Villaen er opført i 2007 og strækker sig over et plan med et boligareal på hele 176 kvadratmeter. Boligen byder på fire rummelige værelser, hvoraf to har walk-in closets, hvilket giver rigelig plads til opbevaring og en følelse af luksus.

Det store køkken-alrum fungerer som husets hjerte, hvor lysindfaldet fra de store vinduespartier fremhæver den smukke udsigt over vandet. Her kan familien samles om madlavning og hyggelige stunder. Fra alrummet er der adgang til en charmerende udestue, der kan bruges som ekstra opholdsrum året rundt.

##

Villaens stand er upåklagelig med to moderne badeværelser og et stort bryggers, der gør dagligdagen nemmere for den travle familie. Udendørs venter en velanlagt have med flere terrassemiljøer både foran og bagved huset - en af dem er overdækket og på omkring 30 kvm. Her kan du nyde solen fra morgen til aften eller betages af den panoramiske havudsigt.

Beliggenheden i Strøby Egede giver dig det bedste af begge verdener; nærhed til både vand og naturskønne omgivelser samt kort afstand til hverdagens nødvendigheder som skoler og indkøbsmuligheder. Desuden ligger Køge Centrum blot en kort køretur væk, hvor du finder alt fra shoppingmuligheder til restauranter. Offentlig transport sikrer desuden nem adgang til København på omkring 30 minutter.

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: Cille Stenberg

Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026



Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026



Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

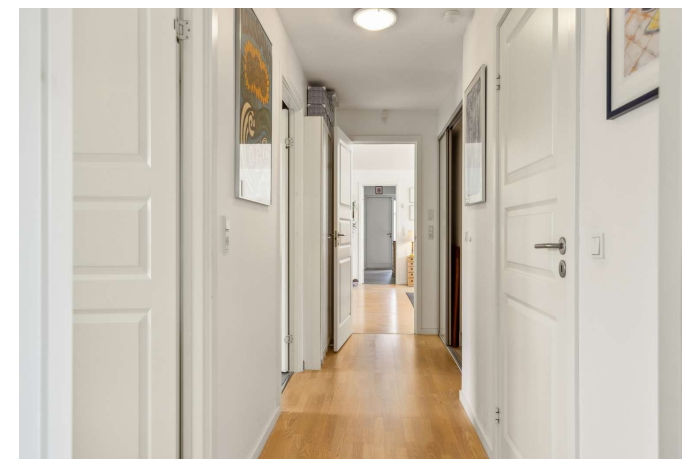
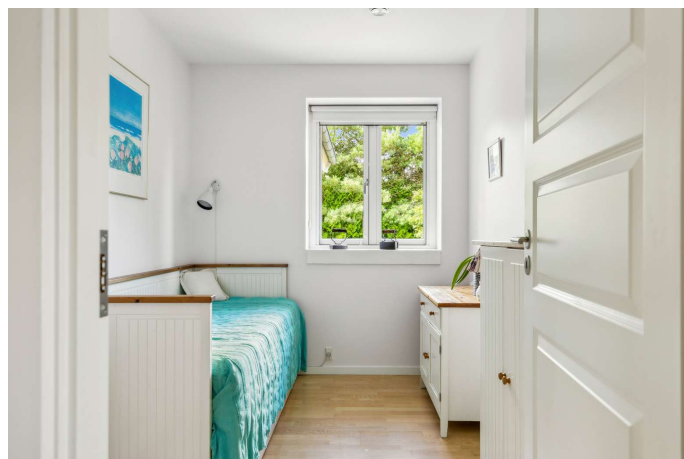
Dato: 03.05.2026



Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

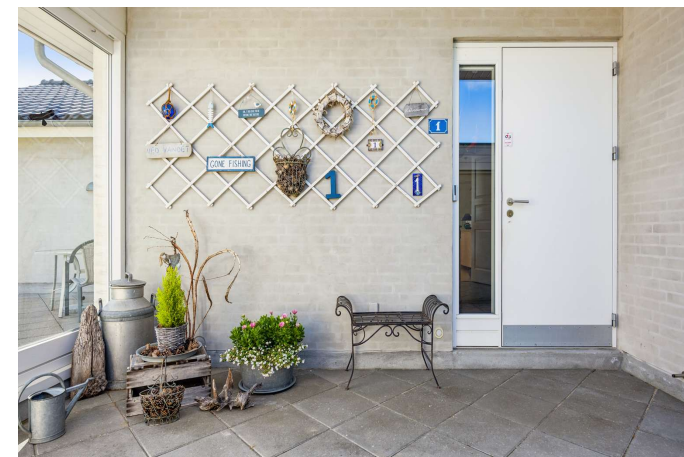
Dato: 03.05.2026



Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

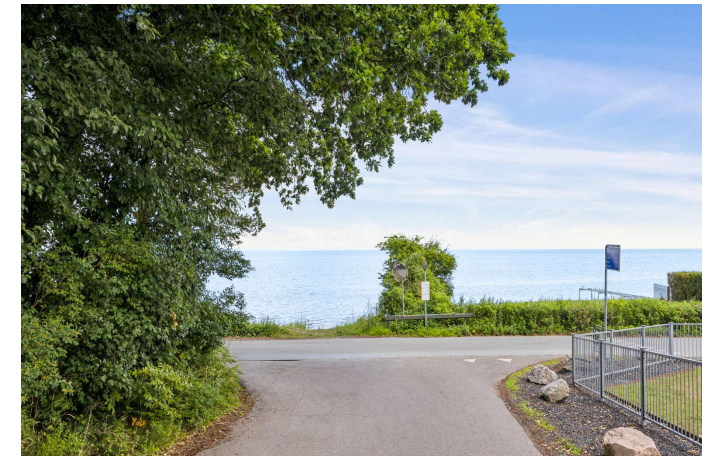
Dato: 03.05.2026



Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026



Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
 Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8ad Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576025
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.088.000
Grundværdi: 4.160.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.470.400
Grundlag for grundskyld: 3.328.000

Arealer**

Grundareal: 1.501 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 36 m²
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Garage: 36 m²
Udhus: 6 m²
Udhus: 12 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.09.1842 - Dok om vej mv 19_X_490
- Nr. 2: 13.09.1843 - Resavertion iflg arvefæsteskode mv Rettelig tinglyst 13.09.1842AKT 19_X_490
- Nr. 3: 11.09.1935 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 26.01.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 5: 13.01.1962 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 01.11.1972 - anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 7: 09.07.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 06.06.1984 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

Planer

- 18. Lokalplan nr. 189.pdf
- 18a. Tillæg 1 til lokalplan nr. 189.pdf
- 19. Kommuneplan - Stevns kommune.pdf
- Kommuneplan 3 B13 - Ved Kystvejen
- Kommuneplan 3 B13 - Ved Kystvejen
- Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede
- Lokalplan Tillæg 1 til Lokalplan 189 - Tillæg 1 til Lokalplan 189

Tilbehør:

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

Ovn - De DietrichKogeplade - De DietrichEmhætte - FalmecTørretumbler - MieleKøleskab - BauknechtFryser - Miele-Opvaskemaskine - SiemensVaskemaskine - Miele

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Privatsikring A/S
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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme)

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Stolpegårdsvej 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 32.999	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr. 27.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr. 4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Grundejerforening	kr. 1.000	I alt	kr.	7.045.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 232	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr. 6.687			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 73.111			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.724 md. / 464.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.723 md. / 368.673 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 1, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1204
Ejerudgift/md.: kr. 6.093

Dato: 03.05.2026

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. 9: hovedstol kr. 225.000

Gæld udenfor købesummen

IngenGrundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stolpegården Per Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Announce



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.