

REAL



Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.596	Grund m2	922
Byggear/ombygget	1966/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0511**

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: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare villa beliggende i den eftertragtede gamle del af Strøby Egede. Med sine 186 etagemeter byder denne ejendom på en perfekt kombination af rummelighed og komfort, ideel for familier der ønsker at bo tæt på både natur og byens bekvemmeligheder. Villaen er opført i 1966 og har gennemgået løbende moderniseringer, hvilket gør den klar til at danne rammen om jeres nye hjem.

Indenfor mødes I af et stort leverum, hvor stuen imponerer med loft til kip, der skaber en lys og luftig atmosfære. Herfra er der direkte adgang til det åbne køkken/alrum, som danner hjertet i huset – perfekt til hyggelige middage og samvær med familie og venner. De tre soveværelser tilbyder god plads til både børn og voksne, mens badeværelset er funktionelt indrettet med tidløse materialer.

En særlig attraktion ved denne bolig er det store aktivitetsrum placeret i den tilstødende udestue. Dette rum kan anvendes som hobbyrum eller ekstra opholdsplads alt efter behov. Det store bryggers giver yderligere praktisk opbevaringsplads samt vaskefaciliteter.

Udendørs venter en stor syd-vestvendt have med solrige træterrasser – et sandt paradis for dem der elsker udelivet. Her kan I nyde de lange sommerdage eller lade børnene lege frit i trygge omgivelser. Indkørslen har rigelig plads til flere biler, hvilket gør hverdagen nemmere for den aktive familie.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra stranden samt nærhed til skole og indkøbsmuligheder sikrer jer en hverdag fyldt med bekvemmeligheder uden at gå på kompromis med naturskønne omgivelser.

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.

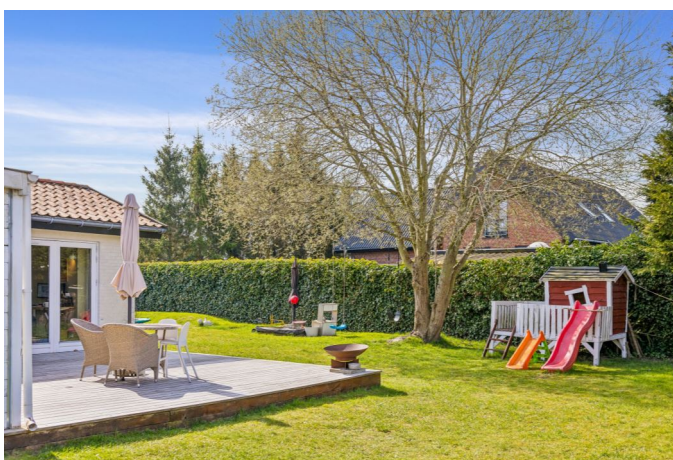
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026



Adresse: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	73 z Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2578021
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1966/1999

Arealer*

Grundareal:	922 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	69 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 03.07.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer.

Stevns Kommuneplan 2021-2033

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.649.000 kr.
Grundværdi:	1.202.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.119.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	961.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Siemens, Kogeplade mærke Samsung, Emhætte mærke Silverline, Mikroovn mærke Sharp, Tørretumbler mærke Samsung, Køleskab mærke Blomberg, Opvaskemaskine mærke Bosch, Vaskemaskine mærke Samsung, Vandhane mærke Grohe.

Sælger oplyser at tørretumbler ikke virker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 1.723,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Kystsikring af Stevns Kommunes kystlinje

Stevns Kommune har udarbejdet en strategi for fælles kystbeskyttelse af Strøby Egede og Strøby Ladeplads. Se mere her:
<https://stevns.dk/service-and-selvbetjening/natur-and-miljoe/stroeby-egede-og-vandet>

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Spildevandsplaner

Køber er gjort særligt opmærksom på at der jf. ejendomsdatarapporten er planlagt ændring af kloakforholdet for ejendommen. Jf. rapporten er ændringen planlagt til 2027 og skal herefter være separatkloakering. Køber skal kunne tåle og afholder samtlige omkostninger i den forbindelse.



Adresse: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.808	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.981	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.990
Husforsikring	kr.	7.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.571	Flytteopgørelse Vandværk	kr.	250
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr.	3.023.090
Rottebekæmpelse	kr.	217			

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

31.156

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 16.061 md./ 192.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.041 md./ 156.497 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: 03.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Skovvangsvej 62, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0511
Ejerudgift/md.: kr. 2.596

Dato: 03.02.2026

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 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/3% Obligationslån	Obligationslån	2.438.844	2.438.844	2.318.794	DKK	3	151.847	28,50	4,22			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.