



REAL

Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	5.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.766	Grund m ²	741
Byggeår/ombygget	1961/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1416**

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: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026



Velkommen til denne enestående villa, der byder på hele 171 kvadratmeter boligareal, beliggende i det eftertragtede område Strøby Egede tæt på Køge. Oprindeligt opført i 1961, men gennemgribende renoveret for at imødekomme moderne standarder og komfort. Med et nyt tag fra 2019 er huset både stilfuldt og funktionelt. Indretningen er særdeles familievenlig med et stort køkken-alrum som husets hjerte. Her finder du flotte elementer fra Aubo-køkkenet, også fra 2019, samt en imponerende køkkenø, der indbyder til samvær og kulinariske oplevelser.

Det store køkken-alrum har gulvvarme og nyder godt af et fantastisk lysindfald fra begge sider. Herfra er der direkte udgang til en sydlandsk inspireret terrasse med havudsigt – perfekt til de lange sommeraftener eller morgenkaffen i solen. I forlængelse af alrummet ligger stuen, hvor man kan slappe af efter dagens strabadser. Stueplan rummer desuden et ekstra værelse samt et pænt badeværelse med brus.

På første sal venter to store værelser med mulighed for at etablere et tredje, hvis behovet skulle opstå. Begge værelser har adgang til altaner med udsigt over vandet – en sjælden luksus! Et pænt badeværelse supplerer værelsesafdelingen på denne etage.

Kælderen er ligeledes renoveret og tilbyder tre gode rum samt endnu et badeværelse og en vinkælder for de vininteresserede beboere. Den høje loftshøjde giver kælderen en lys og rummelig atmosfære.

Haven omkring villaen er skøn med sine forskudte træterrasser og flotte beplantning, hvilket skaber en sydlandsk stemning året rundt. Derudover findes her også et nyere isoleret skur.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på vandet såvel som indkøbsmuligheder og skoler gør dagligdagen nemmere for familien. Det lokale sammenhold er stærkt her i Strøby Egede, samtidig med at Køge C kun ligger en kort køretur væk – perfekt for pendleren takket være den nemme adgang til offentlig transport og motorvejen.

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.

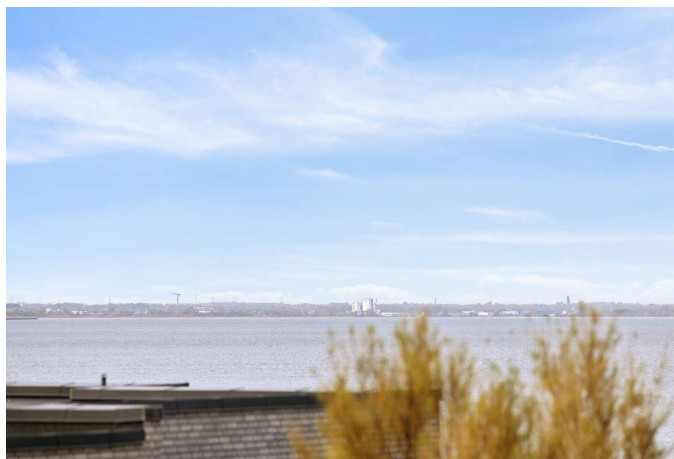
Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

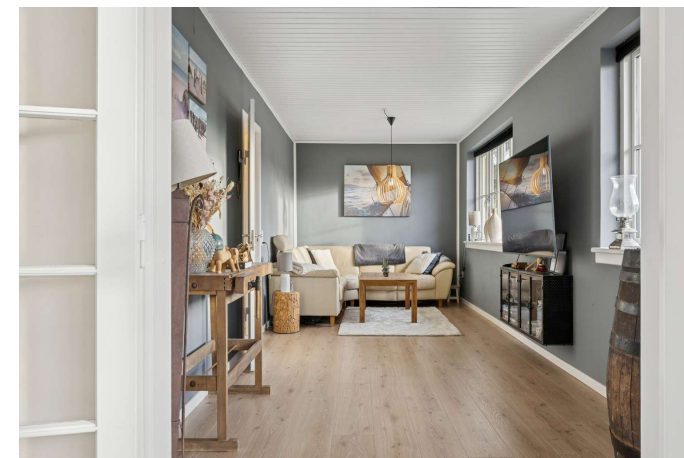
Dato: 01.07.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

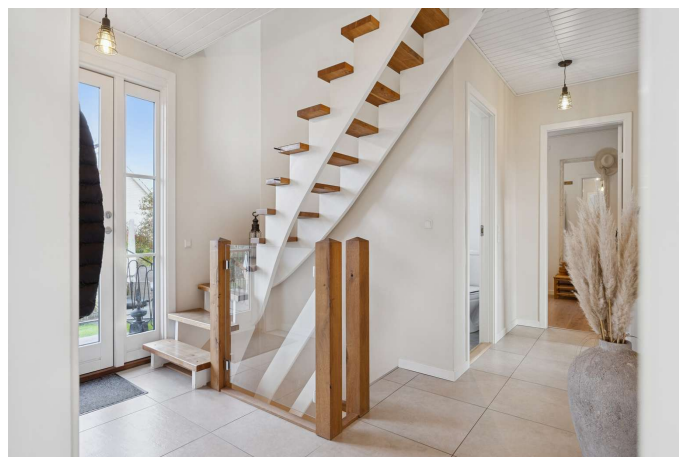
Dato: 01.07.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

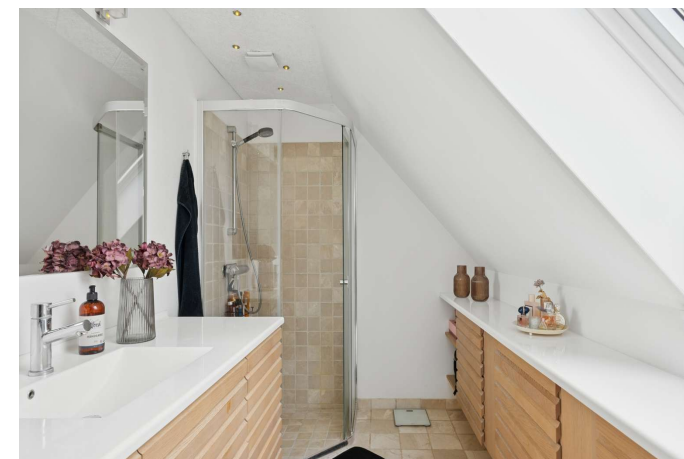
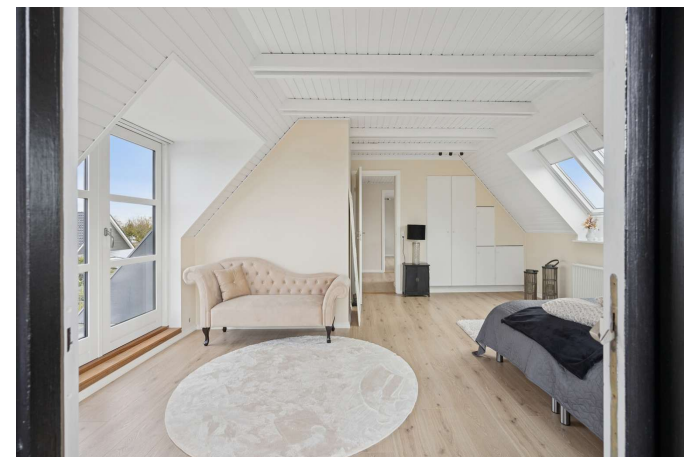
Dato: 01.07.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

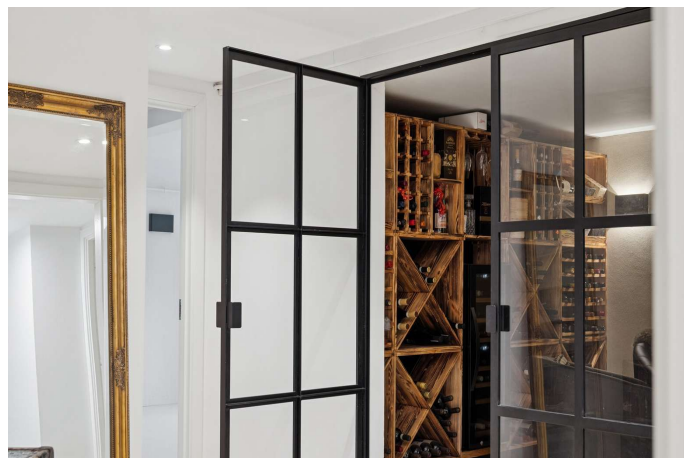
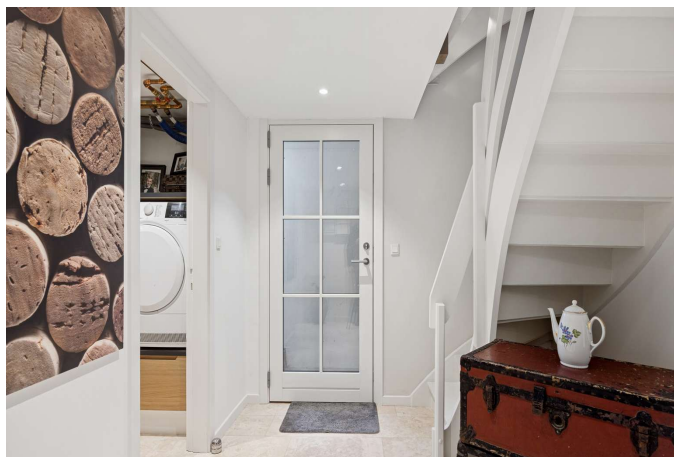
Dato: 01.07.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

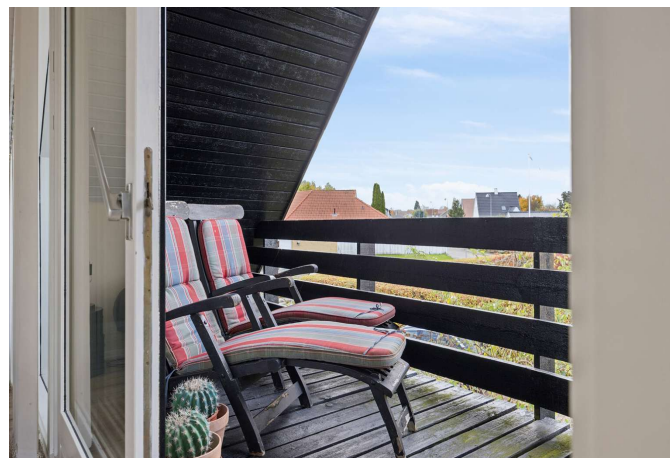
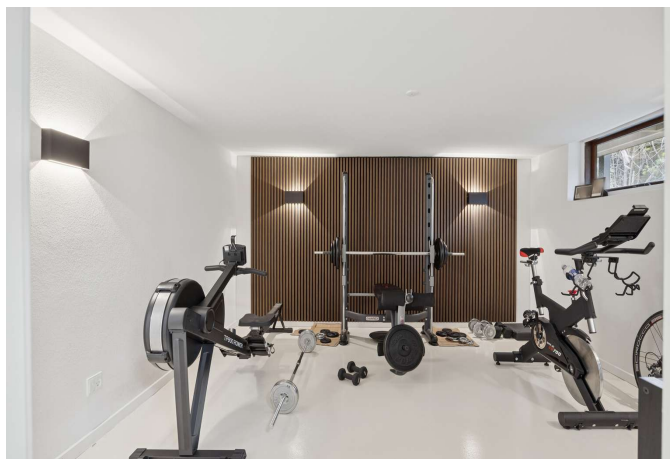
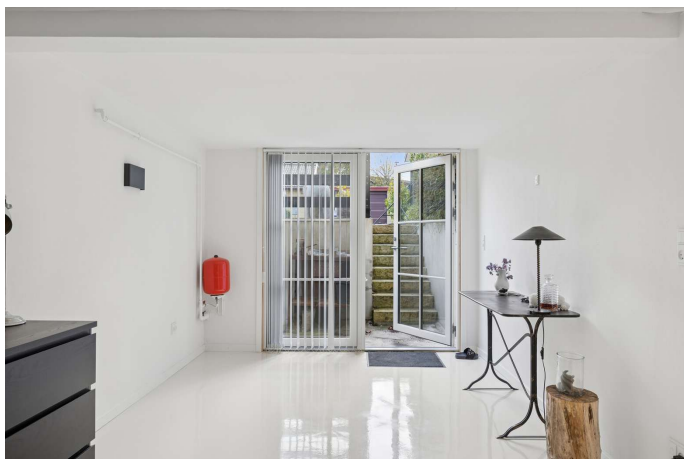
Dato: 01.07.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

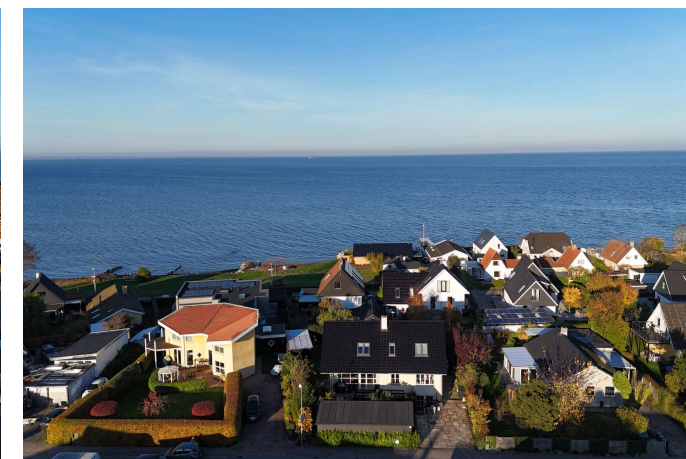
Dato: 01.07.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026





Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



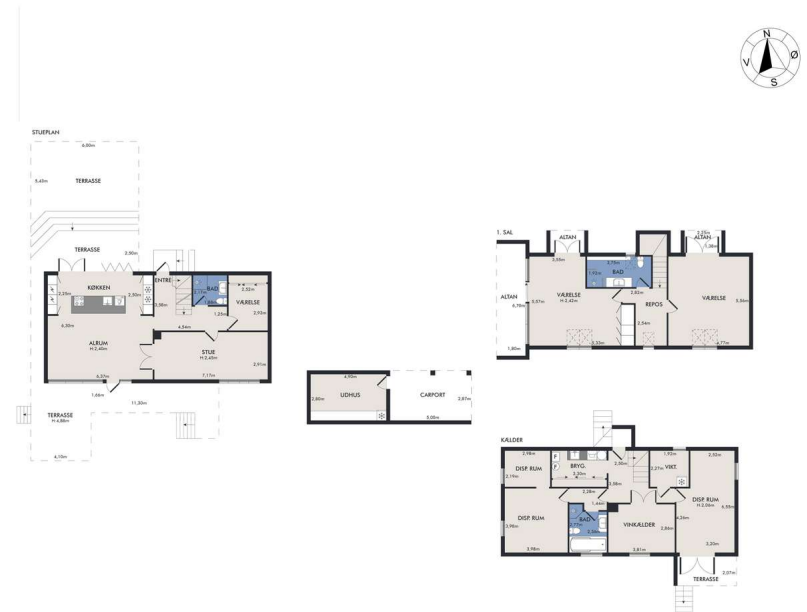
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 78aø Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2578287
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.366.000
Grundværdi: 377.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.692.800
Grundlag for grundskyld: 301.600

Arealer**

Grundareal: 741 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 103 m²
Udhus: 36 m²
Carport: 36 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

Ingen

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Planer

21. Kommuneplan - Stevns kommune
21a. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Se desuden ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Siemens, kogeplade mrk. Elica, emhætte mrk. Elica, køleskab mrk. LG, fryser mrk. LG, opvaskemaskine mrk. Siemens, vinkøleskab/vaskemaskine og tørretumbler i vaskerum samt fryseskab i kælderen medfølger IKKE i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skade, der opstår i/på gulv i gl. bruseniche i vaskerum i kælder i beoelsen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det årlige forbrug består af:

Naturgas 1.617,3 m³ á kr. 17.800,-

Elektricitet 8.164 kWh á kr. 13.900,-

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.733	Kontantpris	kr.	5.650.000
Grundskyld	kr.	2.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	144	I alt	kr.	5.696.684
Husforsikring	kr.	12.241	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.193			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.650 md. / 367.798 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.400 md. / 292.794 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 **Forbehold:** Ingen.

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: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.950.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en spildevandsplan.

Den eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Ejendommen er idag noteret med afløb til offentlig kloak. Den planlagte kloaktype er separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Årstal for planlagt ikrafttrædelse er 2028. Køber afholder samtlige omkostninger i forbindelse med ændring af kloaktypen.

Køber henvises til: <https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?planId=53>

Ejendomsvurderinger

Ejendommens ejendomsvurderinger for 2020 samt foreløbige for 2022 og 2024 er vedlagte handlens dokumenter.

Køber gøres særligt opmærksom på grundværdien i de foreløbige ejendomsvurderinger. Salgsoptillingen er udarbejdet med afsæt i foreløbig ejendomsvurdering fra 2024 og må derfor med afsæt i ovenstående kunne tåle en væsentlig ændring i grundværdien når køber fremadrettet modtager opdateret offentlige vurderinger.

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

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.