

Brinken 159, 4671 Strøby

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**115**
Kontant	**4.295.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.641**	Grund m^2	**1.222**
Byggeår	**2001**		

Sagsnr. **150-2099**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026



Velkommen til en særdeles indbydende fritidsbolig på 115 velindrettede kvadratmeter, placeret i rolige og naturskønne omgivelser i eftertragtede Strøby. Her bor I blot et stenkast fra vandet, men samtidig tilbagetrukket fra hverdagens støj, så feriedagene kan nydes i fred og ro. Huset er opført i 2001 og fremstår i god stand med en lys, imødekommende atmosfære og et indflytningsklart udtryk, der gør det nemt at tage ejendommen i brug fra første dag.

Fra den store entré er der en behagelig og velfungerende adgang til boligens rum. Det naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor loftet til kip giver en fantastisk rumfornemmelse. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en fin forbindelse til haven og terrassen. Her er rigelig plads til både madlavning, lange middage og afslappede stunder med familie og venner. Planløsningen rummer desuden to gode soveværelser samt et stort badeværelse, mens det tidligere skur er indrettet som et ekstra værelse – ideelt til gæster, hjemmearbejdsplads eller de større børn.

Udelivet får særdeles gode vilkår på den store, vestvendte grund. Den rummelige terrasse er indrettet med palme og hyggelige kroge, der indbyder til solrige eftermiddage, grillmiddage og lange sommeraftener. En udendørs bruser fuldender den afslappede feriestemning, og haven danner en skøn, grøn ramme om opholdet. I får også en overdækket carport. Fra ejendommen leder en sti direkte mod stranden og badebroen, mens områdets caféer og gode nærmiljø er tæt på. Samtidig er der nem adgang til Køge C og videre mod København. En skøn base nær kysten, hvor komfort, natur og beliggenhed går op i en højere enhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026



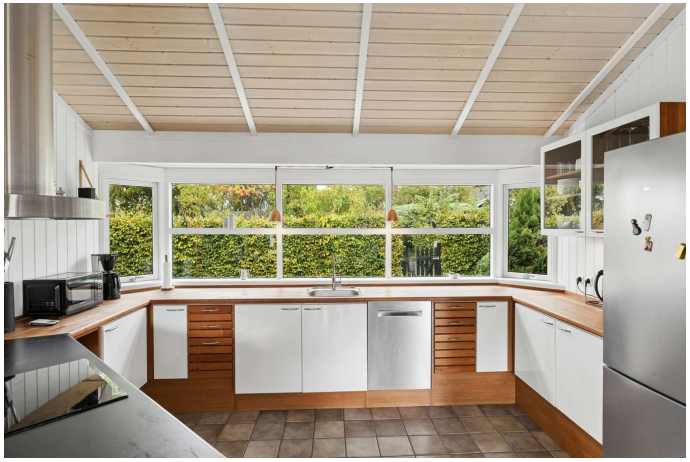
Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

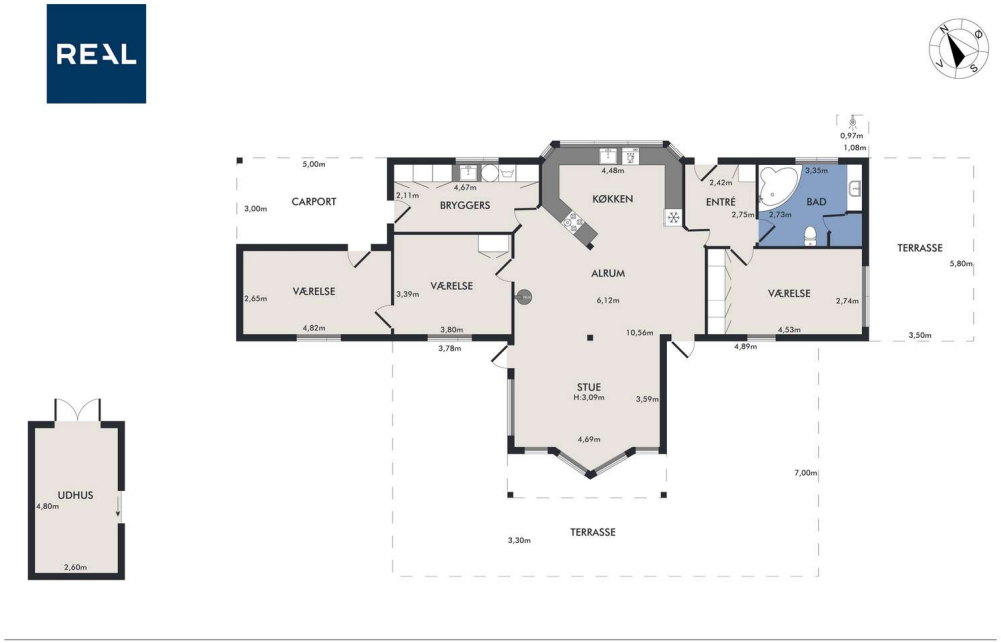
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

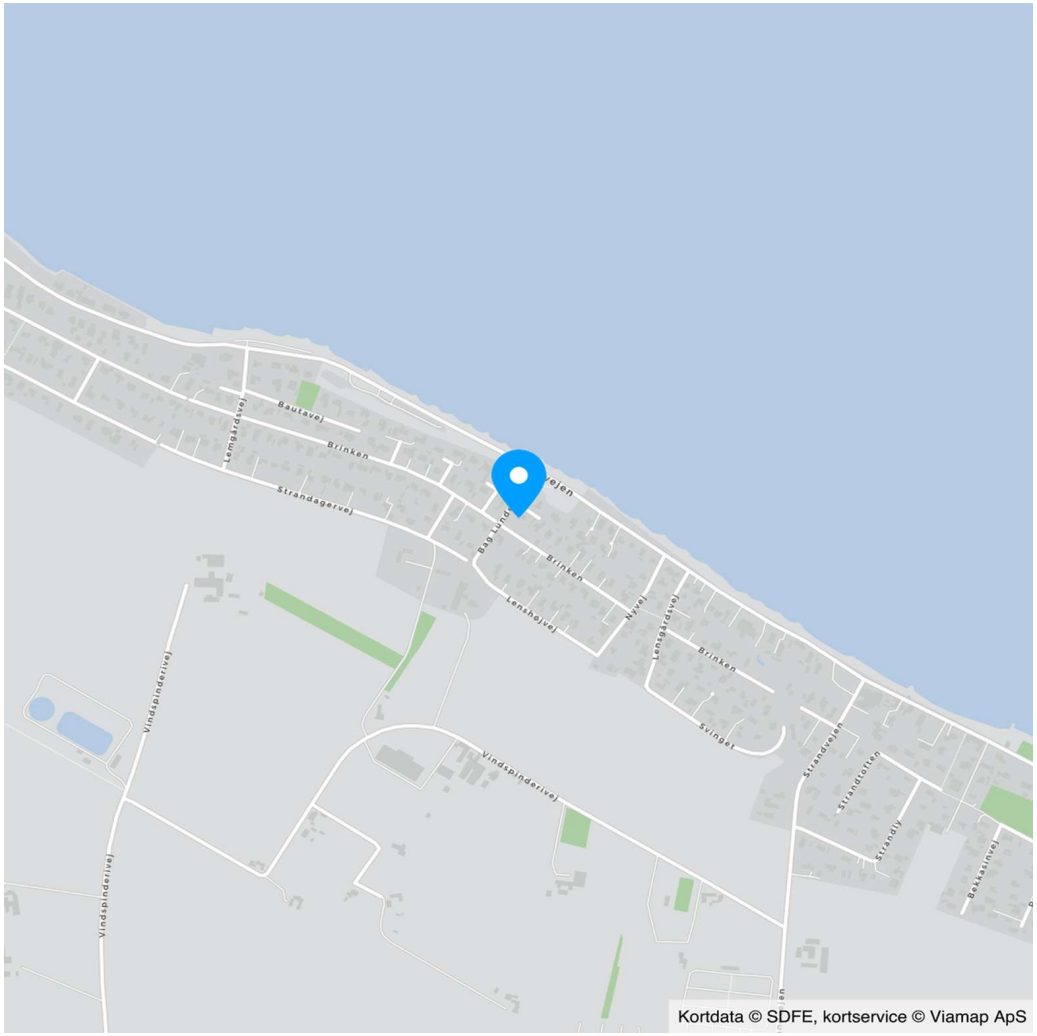
Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	14cl Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2576468
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.158.000
Grundværdi:	1.326.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.526.400
Grundlag for grundskyld:	1.060.800

Arealer**

Grundareal:	1.222 m²
Boligareal i alt:	115 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	13 m²
Indbygget carport:	36 m²
Udhus:	13 m²
Udhus:	6 m²
Udhus:	8 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: 17.03.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv -

Planer
18. Kommuneplan 3 S1 - Sommerhusområde
18a. Lokalplan 5-03 - For en del af sommerhusområdet ved Strøby Ladeplads. Område 1.

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Mikrobølgeovn, Tørretumbler, Vaskemaskine, Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: indbo kan medfølge efter aftale med sælger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

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: Der henvises til husforsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens 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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-2099
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.885
Grundskyld	kr.	8.805
Rottebekæmpelse	kr.	201
Renovation	kr.	4.571
Skorstensfejning	kr.	620
Husforsiking	kr.	3.713
Grundejerforening	kr.	900
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.694

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
Indskud til grundejerforeningen	kr.	1.000
I alt	kr.	4.332.900

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.508 md. / 294.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.450 md. / 233.398 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Brinken 159, 4671 Strøby Kontantpris: kr. 4.295.000	Sagsnr.: 150-2099 Ejerudgift/md.: kr. 2.641	Dato: 27.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.515.000
Nr. 3: hovedstol kr. 112.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Lenshøj
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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 vækstet 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.