



REAL

Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	5.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.539	Grund m2	741
Byggeår/ombygget	1961/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1416**

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: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

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.

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. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026

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 nyere badeværelse og en vinkælder for de vininteresserede beboere. Den høje loftshøjde giver kælderen en lys og rummelig atmosfære.

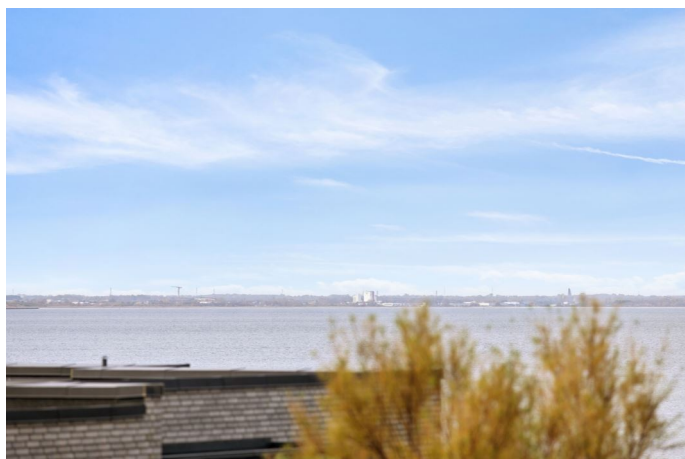
Haven omkring villaen er skøn med sine forskudte træterrasser og flotte beplantning, hvilket skaber en sydlandsk stemning året rundt. Derudover findes her også et nyere isoleret skur.

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.

Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

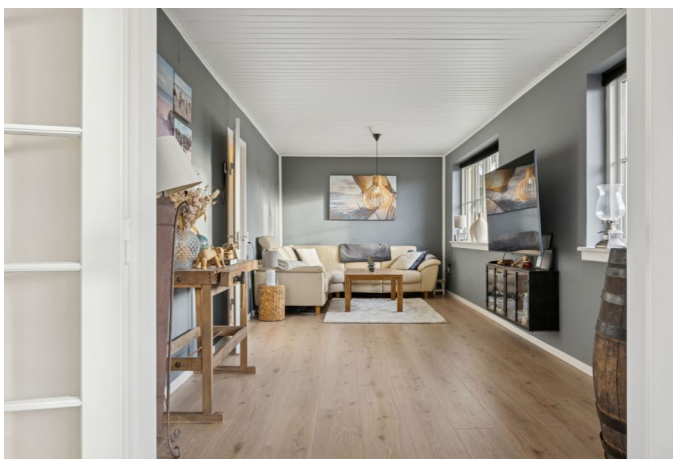
Dato: 03.01.2026



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026



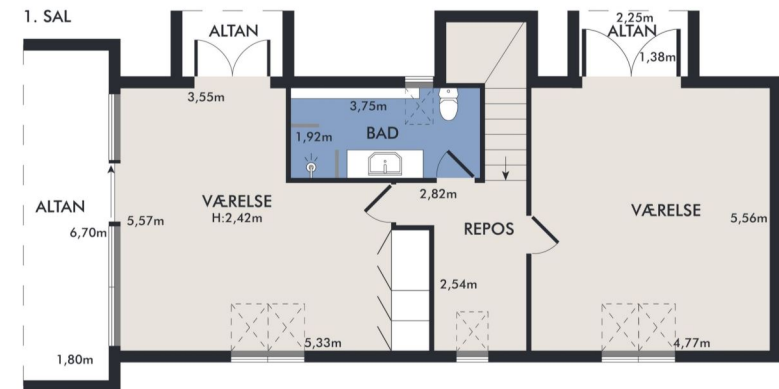
Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	78 aø Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2578287
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1961/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	741 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	103 m ²
Carport:	36 m ²
Udhus:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Planer

Stevns Kommuneplan 2021-2033

Der henvises iøvrigt til 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.



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.744 Forbrug: 1.940,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Brinken 5, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.733	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	2.503	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	9.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	4.488	Ejerskiftegebyr vandværk	kr.	250
Rottebekæmpelse	kr.	124		kr.	

I alt

5.939.500

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

30.472

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.511 md./ 378.137 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.590 md./ 307.075 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: 03.01.2026 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: 1/2 - 1/8

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. 5.895.000

Sagsnr.: 150-1416
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 03.01.2026

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.950.000	2.950.000	2.964.032	DKK	2,2	154.904	30,25	2,93			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.