

REAL



Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	50
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.230	Grund m ²	800
Byggeår/ombygget	1964/1973		

Sagsnr. **150-0166**

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 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026



Drømmefritidsbolig med unikke muligheder nær Køge og kysten

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig, der tilbyder en sjælden mulighed for at skabe dit helt eget fristed. Skønt beliggende grund, som er ideel for dem der drømmer om at bygge nyt eller ønsker at give den eksisterende struktur et moderne præg gennem en totalrenovering. Med sine 50 kvadratmeter boligareal, bygget i 1964, har huset fungeret som et hyggeligt sommerhus og byder på en funktionel planløsning.

Grunden er super regulær og indbydende med masser af potentiale til bygge nyt. Den rummelige have giver rig mulighed for kreativ udfoldelse, hvad enten du ønsker at anlægge smukke blomsterbede eller etablere en afslappende terrasse til de lange sommeraftener. Ejendommen ligger i gåafstand til vandet, hvilket gør det nemt at nyde de naturskønne omgivelser og tage spontane ture til stranden.

Området omkring ejendommen er yderst børnevenligt og præget af en harmonisk blanding af nye og ældre boliger. Her finder du et trygt nabolag med gode muligheder for både leg og socialt samvær blandt naboerne. Samtidig er beliggenheden optimal med kun ca. 10 minutters kørsel til Køge centrum, hvor du kan finde alt fra shopping-muligheder til kulturelle oplevelser.

Denne ejendom repræsenterer ikke blot et hus men også muligheden for at skabe din egen oase tæt på naturen uden at gå på kompromis med bekvemmelighederne ved bylivet. Grib chancen nu for at sikre dig dette fantastiske stykke jord i et eftertragtet område.

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 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

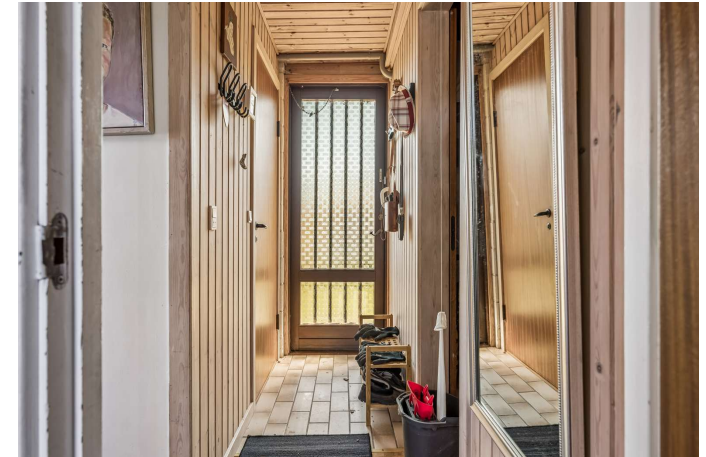
Dato: 27.05.2026



Stue



Køkken



Gang



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



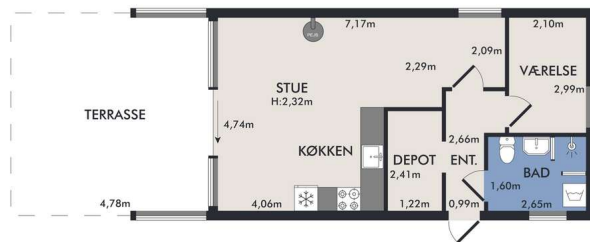
Ejendommen



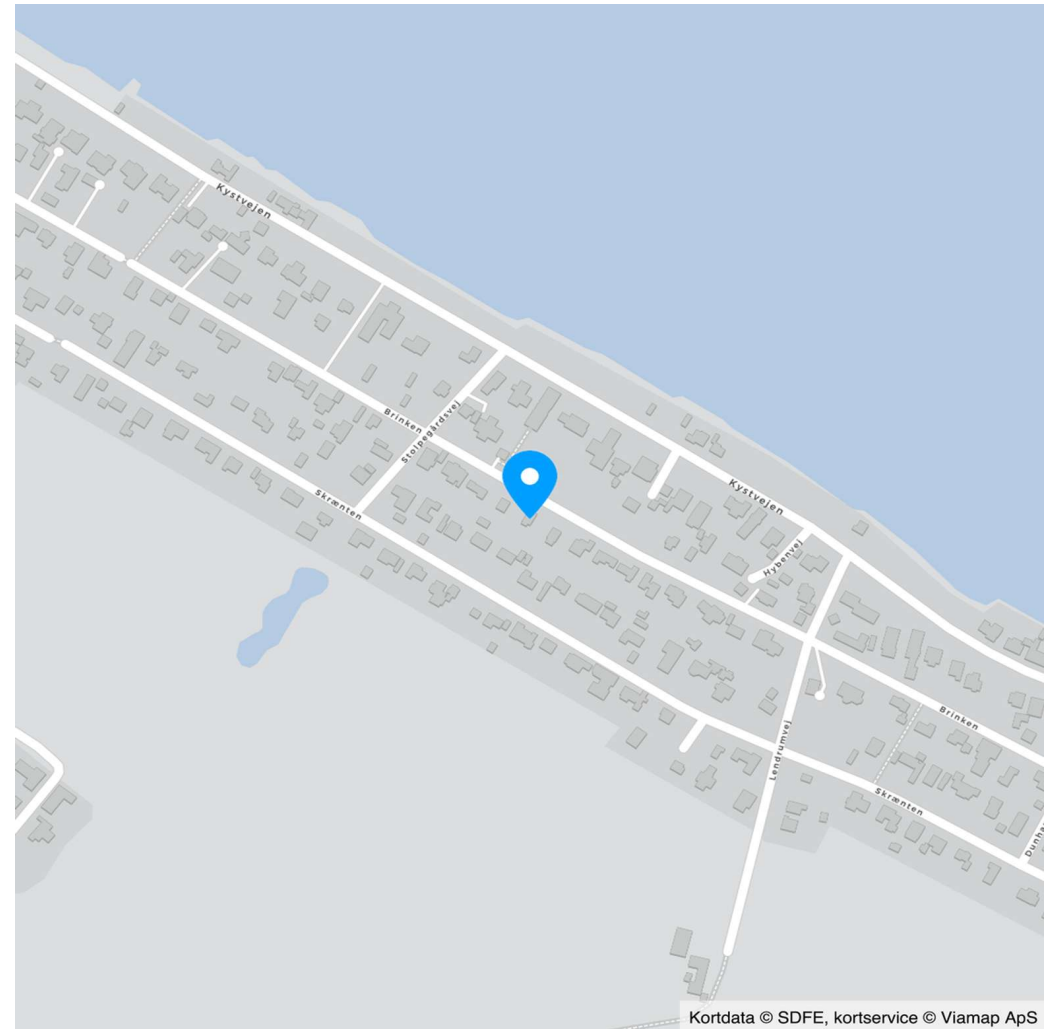
Adresse: Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8ci Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576082
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.743.000
Grundværdi: 2.206.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.394.400
Grundlag for grundskyld: 1.764.800

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Bolgareal i alt: 50 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 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 - Reservation iflg arvefæsteskode 19_X_490
- Nr. 2: 09.04.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Vedr. 8 a. 19_V_156

Planer

18. Kommuneplan 3 B13 - Ved Kystvejen
18a. Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede
18b. Lokalplan Tillæg 1 til Lokalplan 189 - Tillæg 1 til Lokalplan 189

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Brinken 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.111	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	14.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
			I alt	kr.	2.517.850
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.759			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.985 md. / 167.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.095 md. / 133.139 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 104, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-0166
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 27.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 175.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Andre forhold af væsentlig betydning

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi x.

Denne frase kan benyttes i salgsoptstillingen ved salg af ejerboliger for at varsle køber de ændringer, der følger af den igangværende reform af ejendomsvurderingen og boligbeskatningen. Fraserne er dynamiske, hvilket betyder, at de vil blive tilpasset efterhånden som den samlede boligskattereform vedtages og udrulles i årene 2018 og frem. Det er ikke alle dele af den fremtidige boligbeskatningsaftale, der er endeligt fastlagt og vedtaget, og fsva. vurderingssystemet afventes stadig mere præcise redegørelser fra Skatteministeriet.

Fraserne kan tilrettes efter behov, og i forhold til relevansen for den konkrete sag. Eksempelvis er det ikke relevant at berøre regulering af indfrysning af ejendomsskat, hvis der ikke i den konkrete sag allerede er inderfrosset eller senere indfryses stigninger i ejendomsskatten.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der

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 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.