

REAL



## Brinken 75, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>889</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>		
Udbetaling	<b>165.000</b>		
Ejerudgift	<b>2.538</b>		

Sagsnr. **150-0594**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.  
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

## Salgsopstilling

Formulærens 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 75, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-0594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 02.07.2026



Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne attraktive byggegrund I anden række til Køge Bugt: På grunden er der mulighed for at opføre et helt nyt helårshus, da grunden pt. er ubebygget.

Grunden er beliggende sådan at der både er mulighed for et hav-kig, men også at ejendommen kan orienteres mod sydvest, der sikre lys og mulighed for udnyttelse af solens stråler. Som en ekstra bonus, er der fra grunden en lille sti, så det er nemt at gå ned og nyde en morgen-, eller aften-dukkert.

Brinken ligger godt afskærmet fra Kystvejens trafik og er derfor en rolig og enormt eftertragtet vej på Stevns nordlige kyststrækning. Adressen hører til Strøby Egede, en by der kan lidt af hvert, hvor der både findes flere dagligvarebutikker og lokale forretninger samt skole, idrætshal, grønne parker og et aktivt lokalsamfund forankret i forsamlingshuset. Nærområdet er fyldt med lokal kulturhistorie, hvor det bl.a. kan anbefales at besøge Vallø Slot eller golfbanen, og er I naturmennesker, vil I sikkert nyde en skovtur under havørnenes vinger. Det tager ikke mere end 20 minutter at køre til Køge, og skal I et smut til København, tager den tur omtrent en time.

Et større potentiale skal man lede længe efter!

### 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.

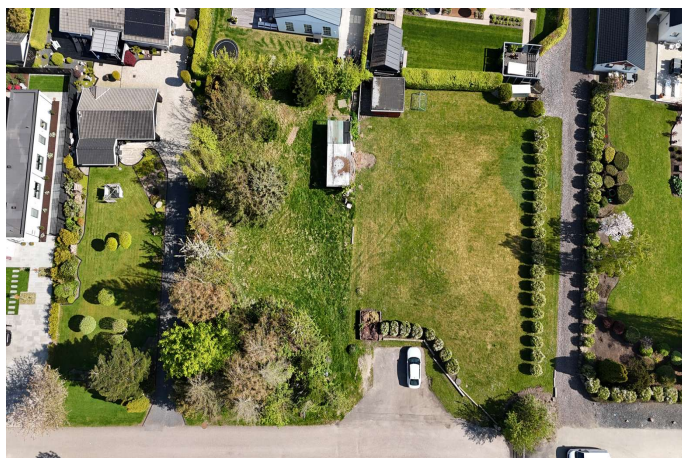
Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis



Adresse: Brinken 75, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-0594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 02.07.2026



Adresse: Brinken 75, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-0594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Ubebygget grund udlagt til helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 5md Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 2575974  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Grundværdi: 2.444.000 (År)  
Grundlag for grundskyld: 1.955.200

**Arealer**

Grundareal udgør: 889 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt forbud mod virksomheder, Ikke til hinder for prioritering  
Servitut nr. 2 - Dok om transformestation mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
Servitut nr. 3 - Dekl. vedr. kabler & evt. transformestation  
Servitut nr. 4 - Servitut om elanlæg

**Planer**

17. Kommuneplan 3 B13 - Ved Kystvejen  
17a. Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede  
17b. Lokalplan Tillæg 1 til Lokalplan 189 - Tillæg 1 til Lokalplan 189

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.



Adresse: Brinken 75, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-0594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 02.07.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Køber står herfor, samt afholder samtlige omkostninger hertil.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Brinken 75, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-0594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 02.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.076	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	16.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	150	I alt	kr.	3.316.650

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1. år kr. 30.454

**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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.170 md. / 230.044 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.969 md. / 179.632 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

**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 75, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-0594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 02.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.