

REAL



Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.329	Grund m2	1.005
Byggear	1973		

Sagsnr. **150-1224**

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: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående fritidsbolig, der er en sand perle for dem, der søger et fristed omgivet af naturens skønhed. Med et boligareal på 58 kvadratmeter byder dette hjem på en perfekt kombination af charme og moderne komfort. Oprindeligt bygget i 1973 har ejendommen gennemgået omfattende renoveringer i både 2024 og 2025, hvilket sikrer en indflytningsklar bolig med flotte detaljer og god klimaskærm. Der er mulighed for at helårs nybyg.

Indenfor mødes du af en stor stue, hvor nye gulve og flot finish skaber en indbydende atmosfære. Herfra kan du nyde den betagende udsigt over de omkringliggende marker. Det funktionelle køkken er designet til at imødekomme alle dine behov, køkkenet kan åbnes med en dobbelt dør direkte til en lækker, sydvent udestue på 19 kvm, hvor der kan nydes flere hyggelige stunder. Udestuen gør huset ekstra rummeligt. mens det veludstyrede badeværelse tilbyder komfort med sin rummelige bruseniche. Soveværelset er hyggeligt indrettet og giver ro til afslapning efter en dag fyldt med oplevelser.

Ejendommens udearealer er lige så imponerende som interiøret. Den store grund prydes af smuk beplantning og tilbyder masser af plads til udendørs aktiviteter eller blot at nyde solen i den vestvendte have. Den nylagte indkørsel fører dig sikkert frem til huset, der ligger for enden af en lukket vej - ideelt for dem, der ønsker fredfyldte omgivelser.

Beliggenheden i Strøby Egede giver nem adgang til skoler, indkøbsmuligheder samt stranden, hvilket gør det let at kombinere hverdagens gøremål med fritidens glæder. Derudover åbner muligheden sig for at opføre et nyt helårshus på grunden for dem, der drømmer om endnu mere plads eller permanent ophold.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	8 db Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2576101
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer

Grundareal udgør:	1.005 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	77 m ²
- heraf Udestue	19 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Anneks	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.542.000 kr.
Grundværdi:	2.064.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.233.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.651.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.09.1842 lbnr. 910165-19 Tillægstekst Reservation iflg arvefæsteskøde
Nr. 2 lyst d. 09.04.1963 lbnr. 1424-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Vedr. 8 a.
Nr. 3 lyst d. 18.12.1974 lbnr. 19334-19 Tillægstekst Landv nævns kendelse Vedr. 8 a.

Lokalplaner

Tillæg 1 til Lokalplan 189
Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Bosch, kogeplade mrk. Bosch, emhætte mrk. ukendt køleskab mrk. Wasco, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. LG

Mikroovn og stort køle/fryseskab i skuret medfølger IKKE.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja __X__ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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, jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.291	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	13.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	2.664	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.571	Flyttegebyr - Vandværk	kr.	250
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.621.829
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		27.945			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.099 md./ 169.185 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.420 md./ 137.038 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: 29.01.2026
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: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 150-1224
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 29.01.2026

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 oplyste

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stolpegården Per Larsen

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.