

REAL



Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	58
Kontant	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.984	Grund m ²	787
Byggeår	1999		

Sagsnr. **150-1817**

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 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



Her får du en indbydende fritidsbolig, hvor alt fremstår flot, velholdt og lige til at tage i brug. Med et boligareal på 58 m² og opført i 1999 får du en moderne og funktionel ramme om ferier, weekender og rolige fridage. Boligen er indrettet med en god entré, som giver en behagelig velkomst og en naturlig forbindelse videre til det nye køkken. Her er der tænkt over både æstetik og kvalitet med lyse elementer, fine udskæringer, træbordplade og elegante messinghåndtag, der tilsammen skaber et varmt og stilfuldt udtryk.

Den store stue er hjemmets naturlige samlingspunkt, og loft til kip giver en dejlig rumfornemmelse og et lyst, luftigt miljø. Her er plads til både afslapning og hyggelige stunder i de små kroge, og fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte terrasse, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i fulde drag. Planløsningen byder desuden på to gode værelser, et sammenhængende opholdsrum og et delvist renoveret badeværelse, så komforten er i top. Det avancerede udluftningssystem bidrager til et sundt og behageligt indeklima året rundt.

Udenfor venter en skøn have med flere små miljøer, græsplæne og hyggelige opholdssteder, der indbyder til både leg, afslapning og lange sommeraftener. Her er masser af sol og plads til at skabe din egen oase, og det medfølgende anneks giver ekstra fleksibilitet til gæster, hobby eller opbevaring. Beliggenheden i Strøby Egede emmer af feriestemning hele året, med havets brusen og adgang til badestrand via grundejerforeningen samt restauranter og ishuse inden for rækkevidde. Samtidig er der nem adgang til både Køge og København, så du får det bedste fra to verdener: fred, natur og feriefornemmelse tæt på byen.

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 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



Entre



Køkken



Køkken



Spisestue



Køkken



Stue

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



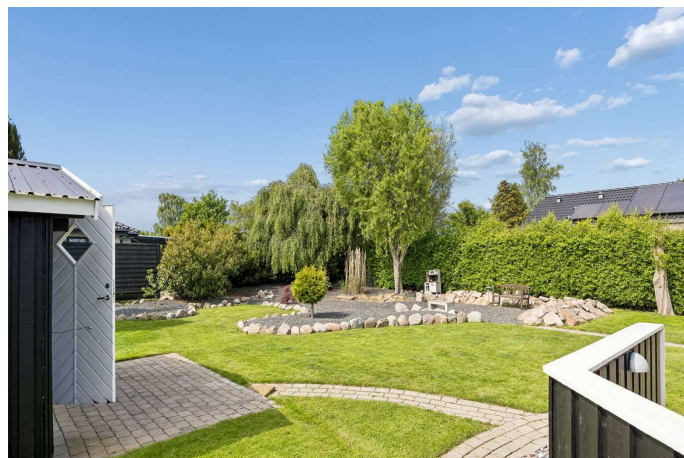
Terrasse



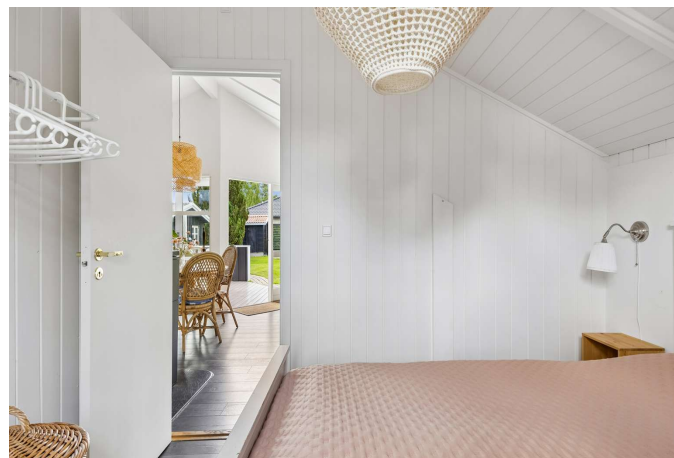
Terrasse



Ejendommen



Have



Værelse



Værelse

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



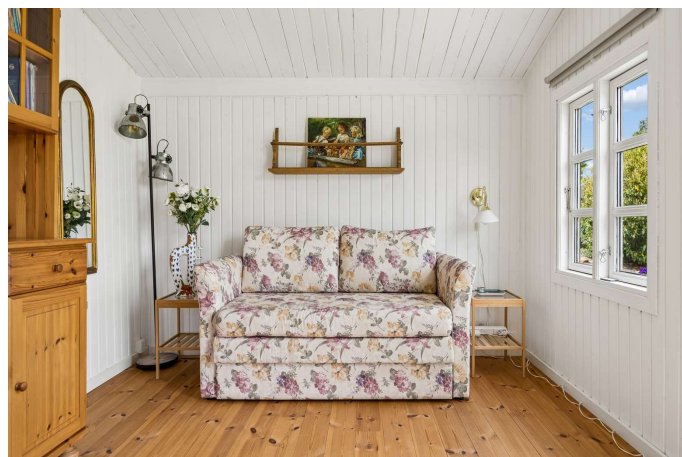
Ejendommen



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



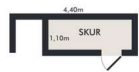
Ejendommen



Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8bt Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576066
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.792.000
Grundværdi: 2.184.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.233.600
Grundlag for grundskyld: 1.747.200

Arealer**

Grundareal: 787 m²
Boligareal i alt: 58 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²
Carport: 24 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: 09.03.1946 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Ovn (Brandt), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Underverk), Mikrobølgeovn (Standaby), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Gram), Køle/fryseskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LÆRERSTANDENS
BRANDFORSIKRING

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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Brinken 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.391	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	14.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Rottebekæmpelse	kr.	139	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.722.050
Renovation, anslået	kr.	4.571			
Husforsikning	kr.	4.206			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.809			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.099 md. / 181.191 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.979 md. / 143.752 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 78, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 150-1817
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.002.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Tilgår

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet 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.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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 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.