

REAL



Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	58
Kontant	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.329	Grund m ²	1.005
Byggeår	1973		

Sagsnr. **150-1224**

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

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

Dato: 10.04.2026



Der er mulighed for at helårs nybyg, og gøre dine drømme til virkelighed. Sommerhuset er beliggende på en grund, der giver dig mulighed for at opføre en helt ny bolig til helårsbeboelse. Der er massere muligheder, der er vedlagt skitse tegninger over en étplansvilla på 178 m².

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.

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, finansiel 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: 10.04.2026



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

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

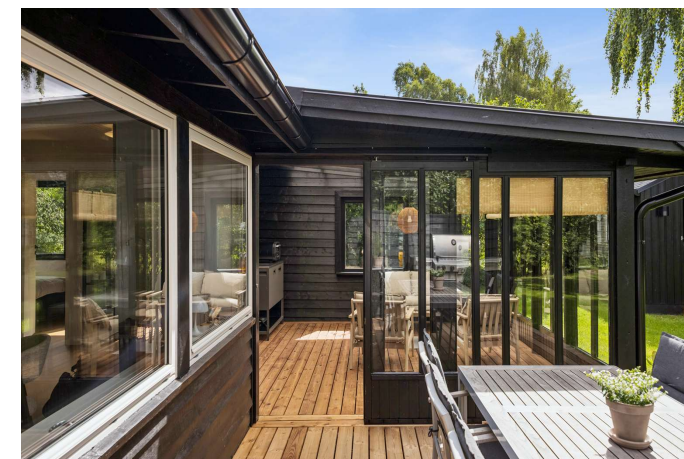
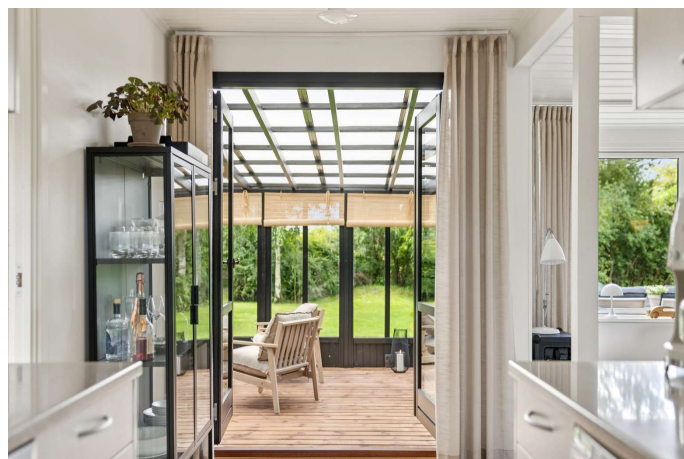
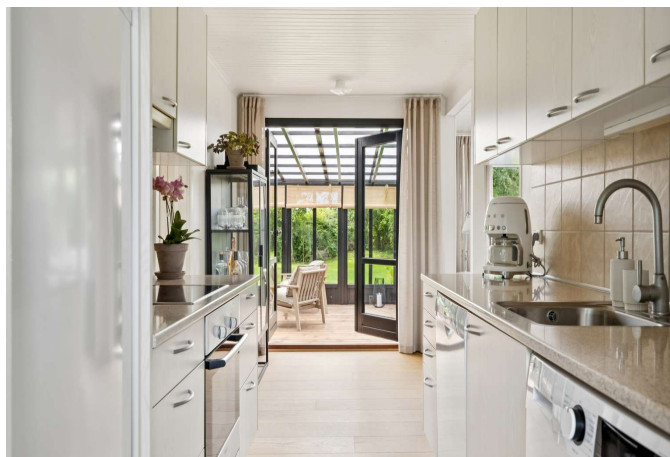
Dato: 10.04.2026



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

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

Dato: 10.04.2026



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

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

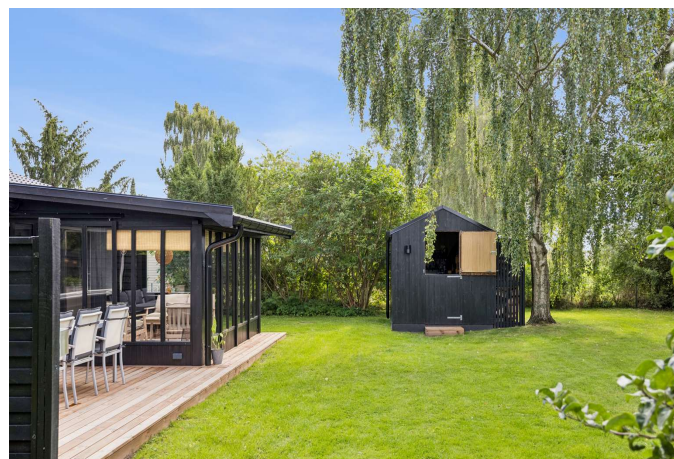
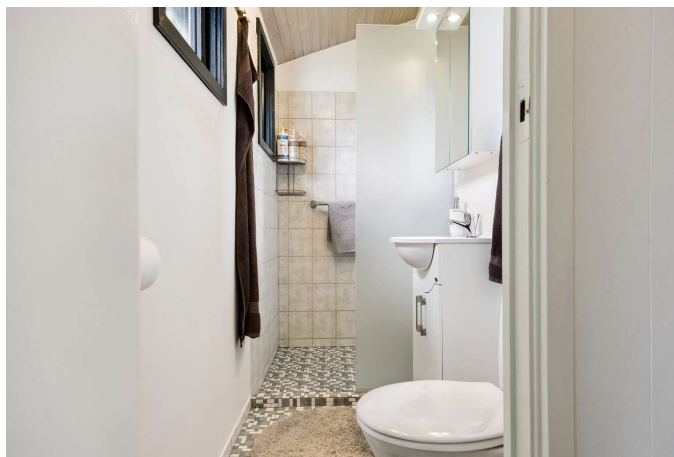
Dato: 10.04.2026



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

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

Dato: 10.04.2026





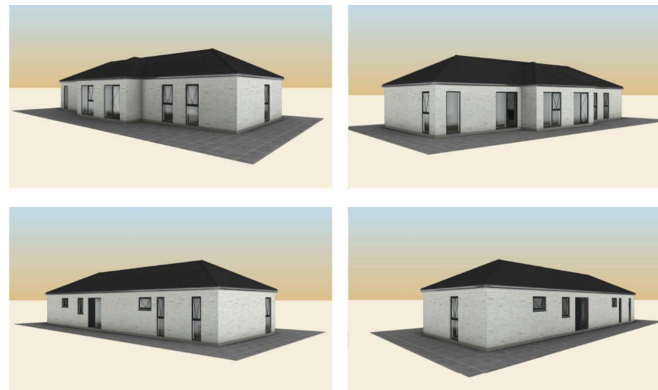
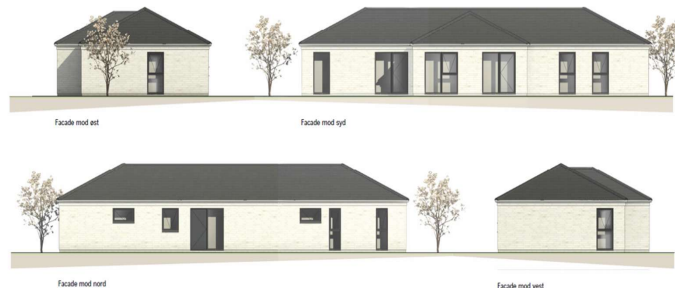
Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 2.595.000

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

Dato: 10.04.2026



UNISG



Skitse



Prosjekt eller område	BR1918	Det er den tegnet tegne for enkelte bygningerne, uventede fra denne tegning er en del af den samlede 2. etage af bygningerne, tegne for
Byggeskema	1:200	

Prosjekt eller område	BR1918	Det er den tegnet tegne for enkelte bygningerne, uventede fra denne tegning er en del af den samlede 2. etage af bygningerne, tegne for
Byggeskema	1:200	

Prosjekt eller område	BR1918	Det er den tegnet tegne for enkelte bygningerne, uventede fra denne tegning er en del af den samlede 2. etage af bygningerne, tegne for
Byggeskema	1:200	

Prosjekt eller område	BR1918	Det er den tegnet tegne for enkelte bygningerne, uventede fra denne tegning er en del af den samlede 2. etage af bygningerne, tegne for
Byggeskema	1:200	

Prosjekt eller område	BR1918	Det er den tegnet tegne for enkelte bygningerne, uventede fra denne tegning er en del af den samlede 2. etage af bygningerne, tegne for
Byggeskema	1:200	

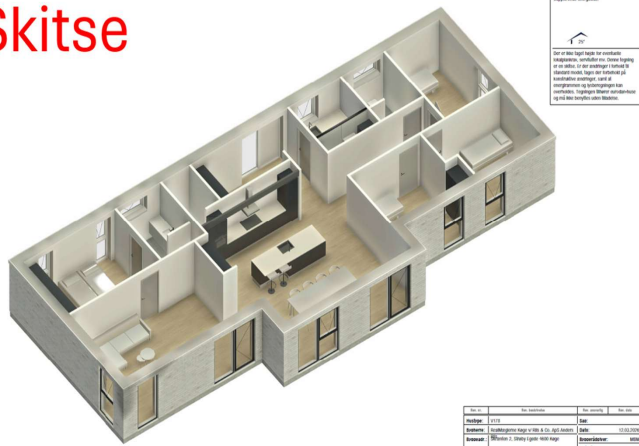


Adresse: Skrænten 2, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 2.595.000

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

Dato: 10.04.2026

Skitse



Tegningsvejledning:

Alle mål er angivet i meter og centimeter.
 Tegningen er udført på grundlag af de oplyste oplysninger.
 Der er ikke foretaget målinger på stedet.
 Tegningen er udført på grundlag af de oplyste oplysninger.
 Tegningen er udført på grundlag af de oplyste oplysninger.
 Tegningen er udført på grundlag af de oplyste oplysninger.

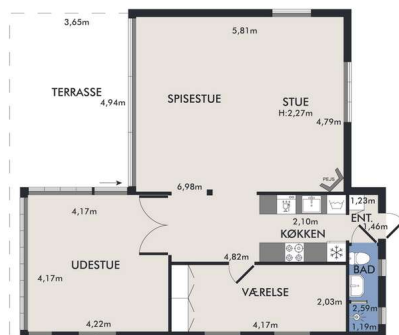
Art	Antal	Enhedspris	Samlet pris
Indlagt	1	2.595.000	2.595.000
Totalt			2.595.000



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

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

Dato: 10.04.2026



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: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.005 m²
Boligareal i alt: 58 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 19 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. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- 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
- Nr. 3: 18.12.1974 - Landv nævnens kendelse Vedr. 8 a.

Planer

18. Lokalplan nr. 1 tillæg til lokalplan 189.pdf
18A. Lokalplan nr. 189.pdf
Kommuneplan 3 B13 - Ved Kystvejen
Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede
Lokalplan Tillæg 1 til Lokalplan 189 - Tillæg 1 til Lokalplan 189

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. LGMikroovn og stort køle/fryseskab i skuret medfølger IKKE.

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

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: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.291	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	13.705	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.621.579
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100	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.		
Husforsikring	kr.	2.664			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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 14.495 md. / 173.941 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.500 md. / 137.996 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 10.04.2026

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

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.