



REAL

Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	3.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.201	Grund m2	406
Byggeår	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0891**

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: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke mulighed for at erhverve en sjældent udbudt ejendom, der ligger i første række til havet. Denne villa fra 1987 byder på en betagende udsigt over Køge Bugt og er perfekt placeret for dem, der ønsker at bo tæt på havet og samtidig have alle bekvemmeligheder inden for rækkevidde. Med sine rummelige 137 kvadratmeter boligareal fordelt på ét plan, tilbyder denne bolig fem værelser, der giver rigelig plads til både familieliv, hobby og gæster.

Stuen er hjemmets hjerte med sit store panoramavindue mod bugten, som fylder rummet med naturligt lys og giver en følelse af ro og forbindelse til det omkringliggende landskab. Her har sælger desuden fået etableret et ekstra vindue mod øst, hvilket yderligere fremhæver den fantastiske udsigt. Det pæne køkken er funktionelt indrettet med moderne faciliteter og har direkte udgang til haven, hvor man kan nyde morgenkaffen mens solen står op over vandet.

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: Michael Ohm



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025

Villaens fem soveværelser er lyse og rummelige med god skabsplads, hvilket gør dem ideelle som både børneværelser eller kontor-arbejdsrum. Badeværelset er smagfuldt indrettet med gulvvarme for ekstra komfort på de kolde morgener. Et praktisk bryggers fuldender hjemmet med vaskefaciliteter samt opbevaringsmuligheder.

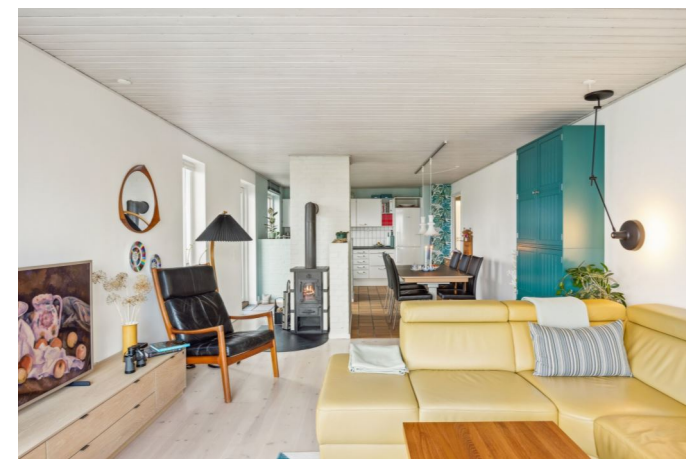
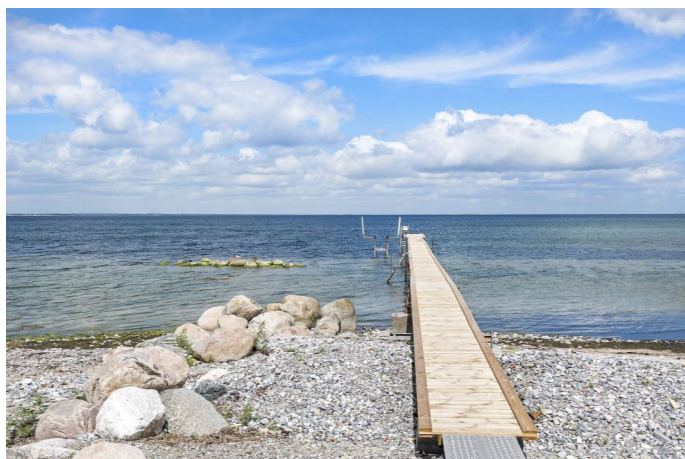
Ejendommen fremstår i god stand takket være løbende vedligeholdelse gennem årene; her kan I flytte direkte ind uden behov for renovering. Haven omkring huset er pæn og overskuelig – perfekt til afslapning eller leg – mens baghaven tilbyder privatliv samt dejlig aften sol.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: Tæt på Køge centrum finder I forskellige indkøbsmuligheder samt Strøby skole indenfor kort afstand – ideelt hvis I har børn i skolealderen. Dertil gode privatskoler som Billesborgskolen, Køge Lille Skole mv. indenfor kort afstand. For naturelskere byder området også på skønne naturomgivelser lige udenfor døren samt adgang til badebro foran ejendommen; herfra kan sommerdagene nydes fuldt ud ved vandkanten.

Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

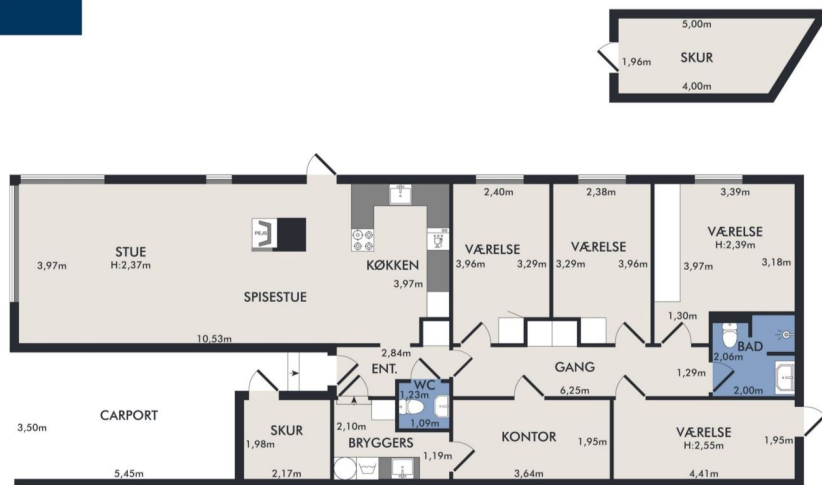
Dato: 05.06.2025



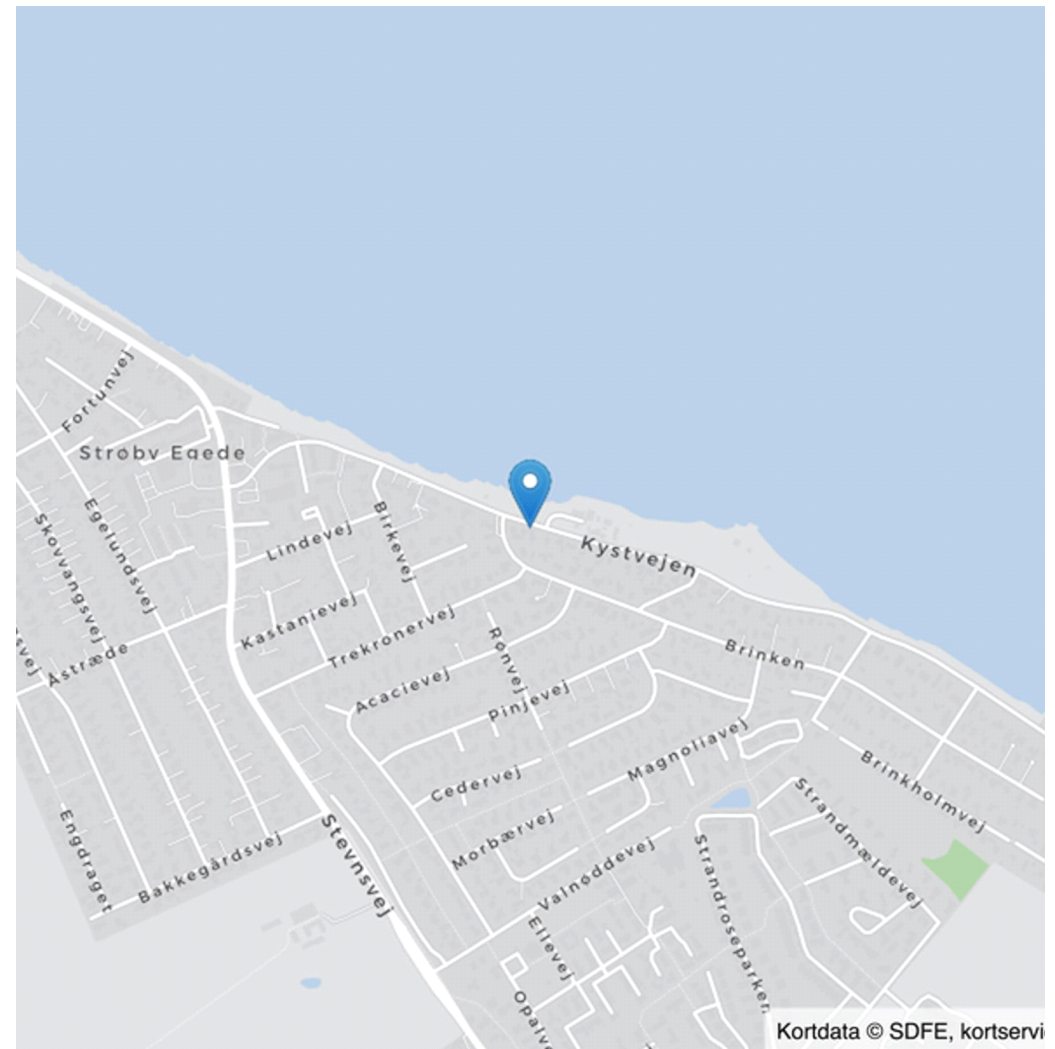
Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 78 t Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2578254
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1987

Arealer*

Grundareal udgør: 406 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 137 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Andre bygninger: 45 m²
- heraf Carport 34 m²
- heraf Udhus 11 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 21.01.1965 - Dok om oversigt over højdebegrænsning mv.
Nr. 3 lyst d. 09.05.2012 - Kreditorsikring.

Planer

Ejendommen er beliggende i Stevns Kommune og derfor omfattet af Stevns Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Stevns kommune kan hentes på nedenstående link:
<https://dokument.plandata.dk/11_9711360_1625222847969.pdf>

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.627.000 kr.
Grundværdi: 200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.901.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 160.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Voss Elektrolux, Emhætte mrk. Witt, Køle-/fryseksab mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Vaskemaskine mrk. Siemens IQ700 Tørretumbler mrk. Siemens IQ700,

OBS: Der er en revne i grøntsagsskuffen i køleskabet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.200 Forbrug: 1.658,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt forbrug på 1150 L olie årligt.

Sælger har fået tilsagn om tilskud på kr. 19.000 kr. af energistyrelsen til udskiftning til varmepumpe.
Det følger ejendommen. Tilsagn om tilskud udløber 25.11.2025

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Kystsikring af Stevns Kommunes kystlinje

Stevns Kommune har udarbejdet en strategi for fælles kystbeskyttelse af Strøby Egede og Strøby Ladeplads.

Se mere her:

<https://stevns.dk/service-and-selvbetjening/natur-and-miljoe/stroeby-egede-og-vandet>

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Brændeovnens produktionsår er ukendt

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Det er køber som skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Olietank

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen i dag opvarmes med olie.



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025

Tanken som er nedgravet skal udskiftes/afblændes senest med udgangen af 2026.
Køber overtager forhold som det forefindes, samt de økonomiske omkostninger
skiftet måtte bære i fremtiden.



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.798	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	848	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766
Husforsikring	kr.	4.949	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Renovation	kr.	4.488	I alt	kr.	3.783.116
Skorstensfejning	kr.	1.163	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	168			
Ejerudgift i alt 1 år		26.415			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.643 md./ 247.715 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.395 md./ 196.740 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 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: 02.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kystvejen 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 150-0891
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 05.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 oplyst.

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	830.237	830.237	825.406	DKK	1,5	17.196	16,75	2,06			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.