

Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**11.500.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.722**	Grund m^2	**1.187**
Byggeår	**2019**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **150-2094**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026



Nybygget liebhavervilla i første række til Køge Bugt

Velkommen til et indflytningsklart liebhaveri i allerførste parket til Køge Bugt. Denne imponerende villa fra 2019 er højt beliggende, ca. 4 m. over havet, og byder på storslåede panoramaudsigt hvor havet bliver en helt naturlig del af hverdagen. Her får I 192 veldisponerede kvadratmeter i ét plan, skabt med fokus på lys, udsyn, kvalitet og en planløsning, der fungerer perfekt for både familien og parret med sans for det ekstraordinære.

Villaens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken/alrum, hvor loft til kip, et fantastisk lysindfald og den fulde panoramaudsigt over bugten skaber en spektakulær ramme om både hverdagsliv og gæstfrihed. Køkkenet suppleres af et praktisk "hemmeligt" viktualierum og et stemningsfuldt vinrum. Planløsningen er gennemtænkt med en separat forældreafdeling, hvor masterbedroom byder på walk-in, eget badeværelse og en betagende havudsigt. Børneafdelingen rummer store værelser og endnu et badeværelse, mens bryggerset gør hverdagen let og velorganiseret.

Ude venter flere skønne miljøer, der gør det muligt at følge solen dagen igennem. De overdækkede terrasser indbyder til lange sommeraftener, mens den private strandgrund og den hyggelige terrasse helt nede ved vandkanten giver en sjælden mulighed for at nyde bugten på allernærmeste hold. Her er rammerne sat for ro, nærvær og et udeliv ud over det sædvanlige.

Beliggenheden i Strøby Egede kombinerer den eksklusive første række med en nem og central hverdag. I bor tæt på skole, indkøb og offentlig transport til Køge, hvorfra der er direkte forbindelse til København. En sjældent udbudt villa, hvor moderne komfort, gennemtænkt indretning og en enestående udsigt mødes.

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: Cille Stenberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026



Ejendommen



Have



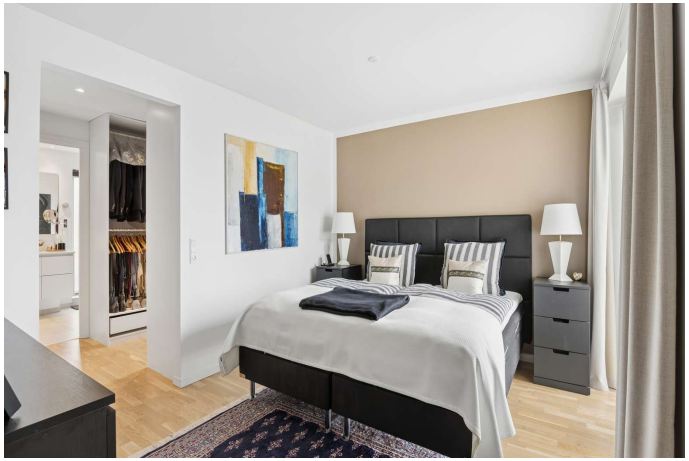
Alrum



Køkken



Stue



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026



Værelse



Badeværelse



Udsigt



Terrasse



Ejendommen



Badeværelse

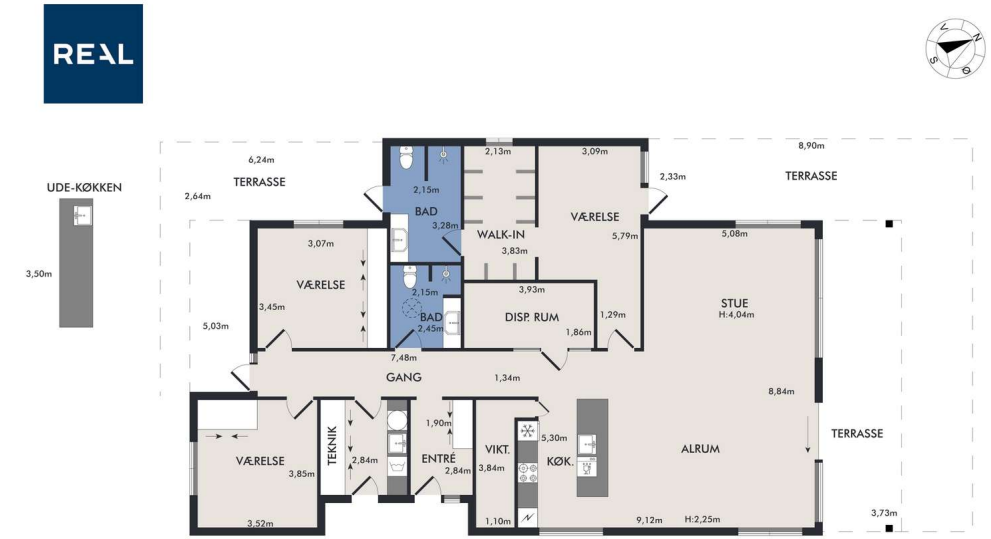
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

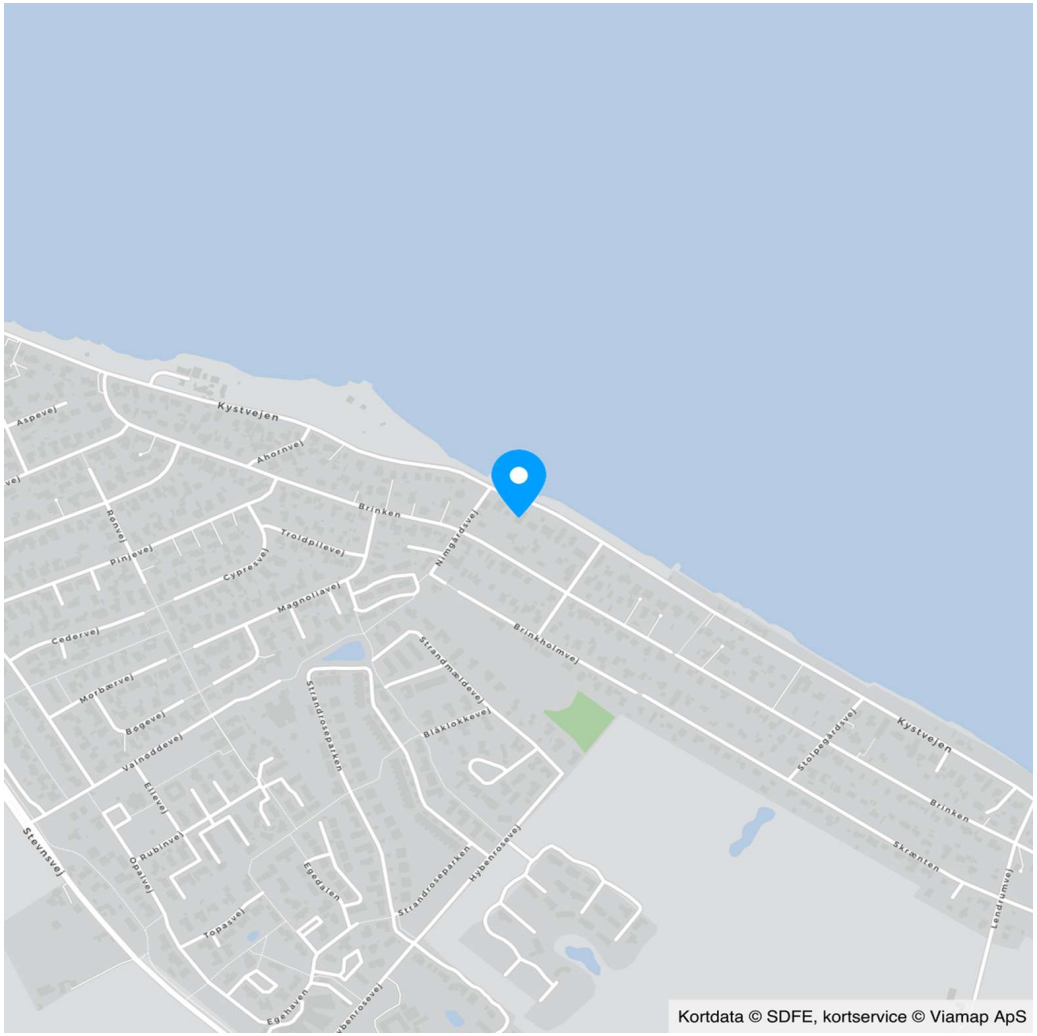
Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5aa Strøby By, Strøby m.fl.
BFE-nr.:	8916052
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	8.442.000
Grundværdi:	3.592.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.753.600
Grundlag for grundskyld:	2.873.600

Arealer**

Grundareal:	1.187 m²
Boligareal i alt:	192 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 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.

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

Ovn (AEG), Emhætte (AEG), Mikrobølgeovn (AEG), Tørretumbler (AEG), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG), Kogeplade (WITT)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 27.09.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.587 Forbrug: 2.149 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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: Energimærke A2015

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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Strandbeskyttelseslinje
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 150-2094
Ejerudgift/md.: kr. 5.722

Dato: 24.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	34.443
Grundskyld	kr.	23.851
Rottebekæmpelse	kr.	208
Frivillig grundejerforening	kr.	125
Renovation	kr.	4.571
Husforsiking	kr.	5.469
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.667

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
I alt	kr.	11.580.100

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 67.323 md. / 807.870 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 52.631 md. / 631.571 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 82, Strøby Egede, 4600 Køge Kontantpris: kr. 11.500.000	Sagsnr.: 150-2094 Ejerudgift/md.: kr. 5.722	Dato: 24.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 3.700.000 Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Kystvejens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

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 vækstet 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.