

Kystvejen 68B, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**7.195.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.507**	Grund m^2	**657**
Byggeår	**2012**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **150-1372**

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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026



CAPS

Velkommen til denne enestående arkitekttegnede liebhavervilla, der tilbyder en unik kombination af moderne design, luksuriøse detaljer og en fantastisk beliggenhed i første række til vandet. Med et etageareal på 197 kvadratmeter, bygget i 2012, er denne ejendom det perfekte hjem for dem, der søger både komfort og stil. Huset er designet med omhu for at passe perfekt ind i den naturskønne placering ved Køge Bugt.

Indenfor mødes du af et velindrettet hjem med gennemtænkte rumløsninger. På første sal finder du det imponerende køkken-alrum med loft til kip og akustikpaneler, som skaber en rummelig atmosfære. Herfra kan du nyde den betagende panoramaudsigt over havet fra de store vinduespartier eller træde ud på den store terrasse for at opleve udsigten under åben himmel. Stueplanet byder på et stort soveværelse med tilstødende badeværelse, hvor du også kan vågne op til synet af bølgerne.

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

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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026

Stueplanets stue har direkte adgang til den skønne have, hvor frodig beplantning og solkroge inviterer til afslapning og hygge. Der er desuden mulighed for at indrette et ekstra værelse efter behov. I kælderen finder du en integreret garage samt bryggersfaciliteter – alt sammen udført i flotte materialer og yderst velholdt stand.

Ejendommen byder på flere bæredygtige løsninger såsom solceller og jordvarme samt gulvvarme i hele huset, hvilket sikrer lavere energiforbrug uden at gå på kompromis med komforten. Den store indkørsel foran huset giver rigelig plads til parkering af flere biler.

Beliggenheden i Strøby Egede giver nem adgang til lokale faciliteter som indkøbsmuligheder, skoler og stisystemer samt gode forbindelser mod Køge C og København. Området er kendt for sin sydlandske stemning og stærke fællesskab præget af lokale initiativer.

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

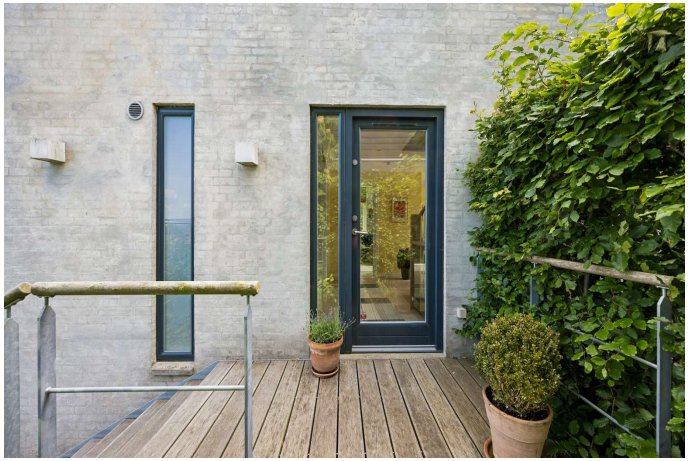
Adresse: Kystvejen 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026





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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026








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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026








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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026








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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

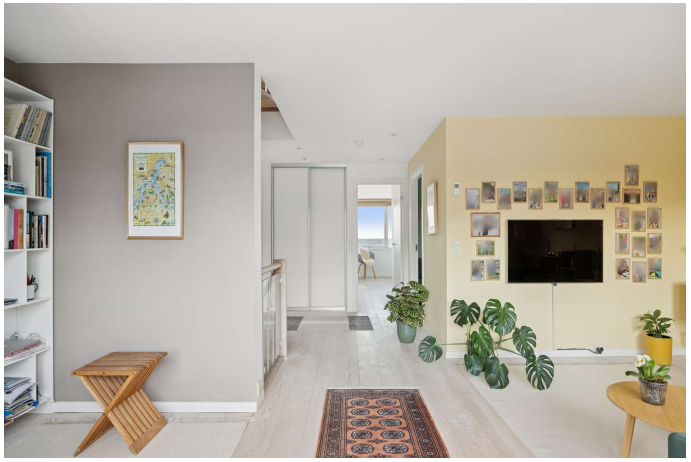
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026





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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

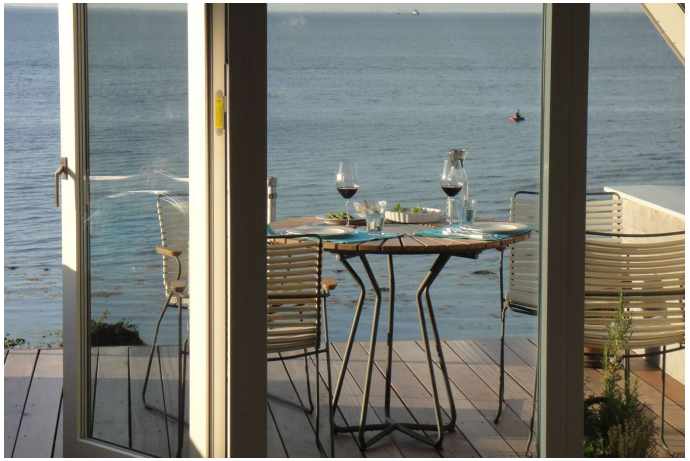
Dato: 22.07.2026

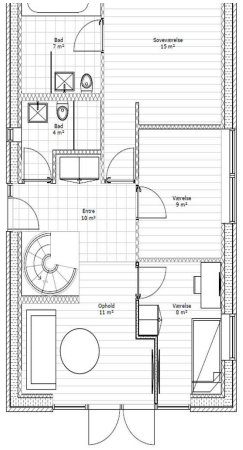


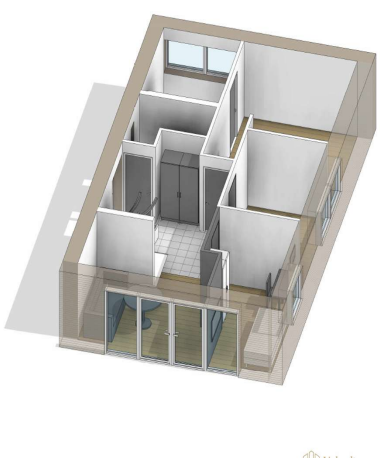












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Kystvejen 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026





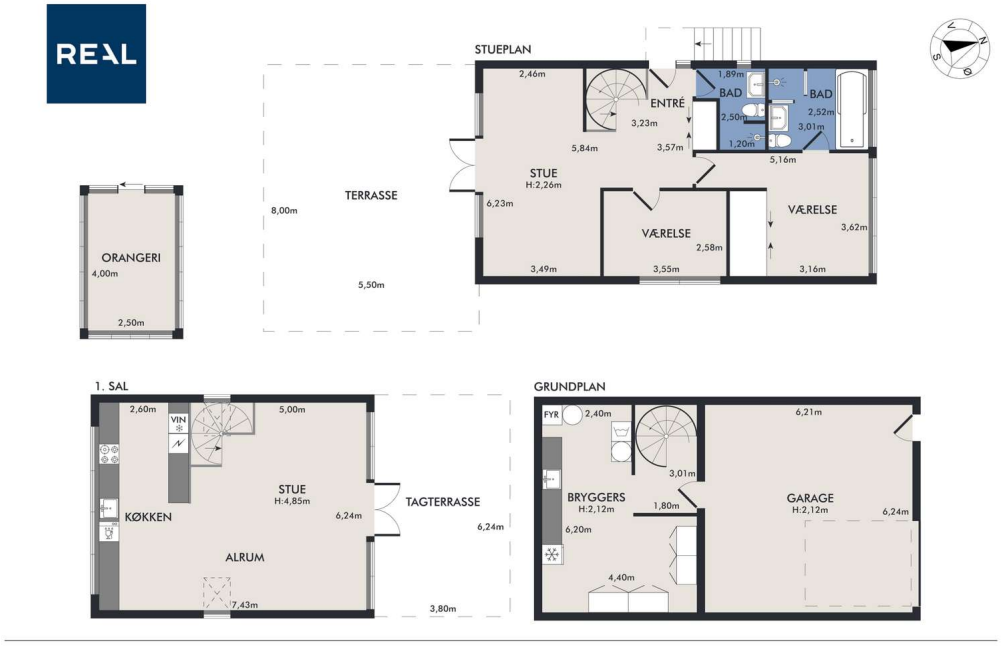
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

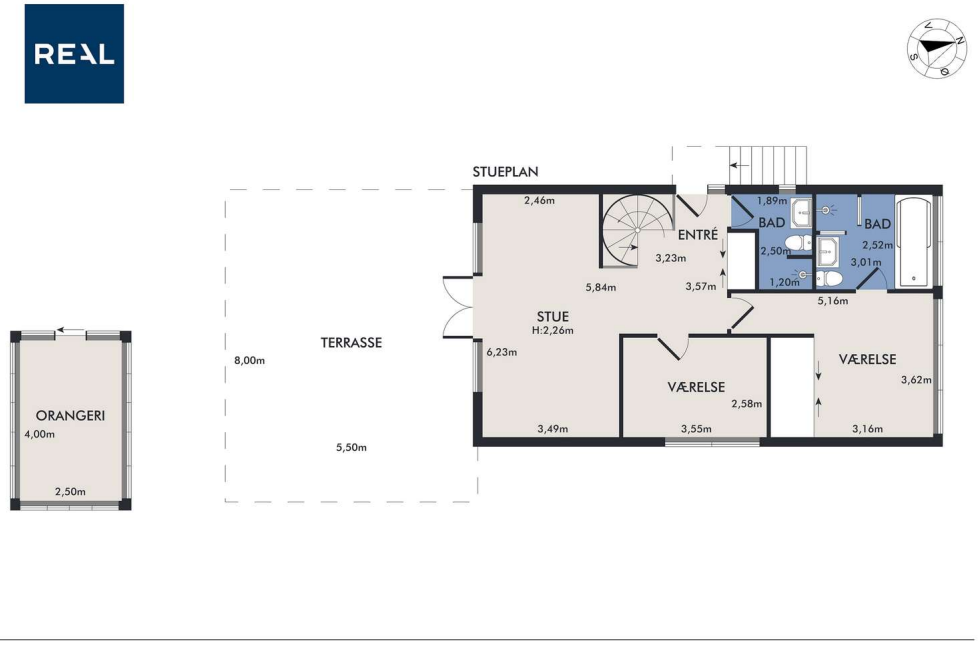
Adresse: Kystvejen 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

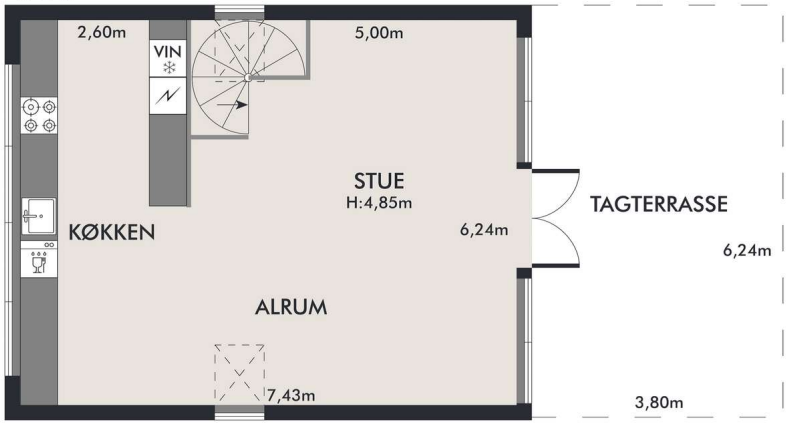
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kystvejen 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

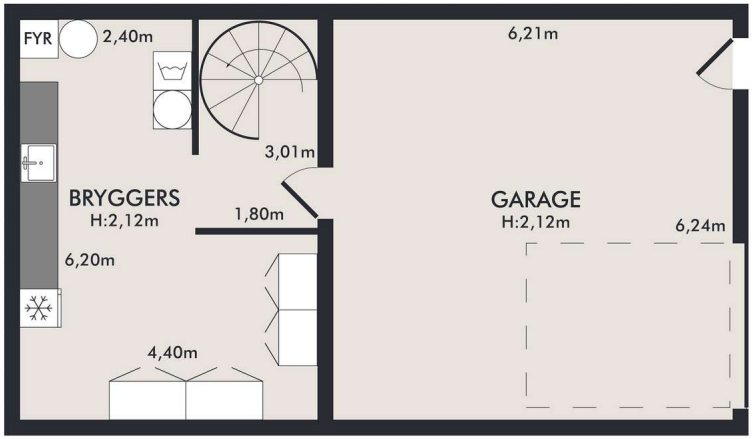
Dato: 22.07.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

GRUNDPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5su Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	100033361
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.831.000
Grundværdi:	3.219.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.664.800
Grundlag for grundskyld:	2.575.200

Arealer**

Grundareal:	657 m²
Boligareal i alt:	132 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	65 m²
Indbygget garage:	46 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: 10.11.1944 - Dok om hegn, hegnsmur mv 19_T_668
- Nr. 2: 17.09.2013 - Deklaration om vandledning

Planer
18. Lokalplan 195 - Temalokalplan om helårsbeboelse
18a. Lokalplan 2-14 - Boligområde ved Brinken, Strøby Egede
18b. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

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

, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Elica), Køleskab (Norcool), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Whirlpool), Køle/fryseskab (Zanussi), Vinkøleskab (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke:
1) Skader der skyldes fejlkonstruktion, fejl ved fremstillingen, fejldimensionering, fejl ved installationen og fejlbetjening.
2) Skade som skyldes frost.
3) Skade som skyldes manglende vedligeholdelse.
4) Skade som er omfattet af garanti.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

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 foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 drikkevandsintresser

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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 150-1372
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 22.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.790
Grundskyld	kr.	21.374
Husforsikring	kr.	4.213
Rottebekæmpelse	kr.	131
Renovation	kr.	4.571
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.080

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
I alt	kr.	7.240.050

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.

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.172 md. / 470.069 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.185 md. / 374.224 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: 09.07.2026
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.

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 68B, Strøby Egede, 4600 Køge Kontantpris: kr. 7.195.000	Sagsnr.: 150-1372 Ejerudgift/md.: kr. 4.507	Dato: 22.07.2026

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. 4.800.000 Nr. 4: hovedstol kr. 360.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.