

Kystvejen 64, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**60**
Kontant	**4.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.748**	Grund m^2	**803**
Byggeår	**1977**		

Sagsnr. **150-1564**

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 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026



Højt placeret og helt enestående i første række til havet ligger denne originale og velholdte fritidsbolig, hvor udsigten, lyset og den maritime stemning er en del af hverdagen. Her får I 60 velindrettede kvadratmeter fra 1977 på en stor, spændende grund med en placering, der forener direkte kontakt til vandet med en sjælden grad af privatliv. For den, der drømmer større, rummer ejendommen også mulighed for at tænke helt nye visioner. Den attraktive beliggenhed og lokalplanen giver mulighed for at rive den eksisterende bolig ned og opføre et helårshus.

Boligen byder velkommen i en fin entré, der giver adgang til hjemmets rum. Den store stue er husets naturlige samlingspunkt med loft til kip og et betagende, direkte kig over havet. Her er plads til både spiseafdeling og afslappende sofamiljø, mens de store udsyn lader årstidernes skiftende farver og vandets liv blive en integreret del af indretningen. Køkkenet ligger praktisk i forbindelse med opholdsrummene, og dertil kommer to gode værelser samt et badeværelse.

Ejendommen fremstår med sin oprindelige charme intakt og er velholdt, hvilket giver en hyggelig ramme om ferier, weekender og rolige fridage ved kysten. På grunden findes desuden et ekstra skur, som giver god plads til haveredskaber, strandudstyr og de ting, der hører fritidslivet til. Den store L-formede grund er særligt attraktiv, da formen skaber luft omkring huset, udsyn mod vandet og samtidig et mere ugeneret uderum.

Strøby Egede er kendt for sit indbydende kystmiljø med indløb, natur, caféer og et stærkt lokalt sammenhold. Samtidig er der nem adgang til Køge og videre mod København, så her forenes det afslappede liv ved havet med en bekvem hverdag.

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 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026



Ejendommen



Terrasse



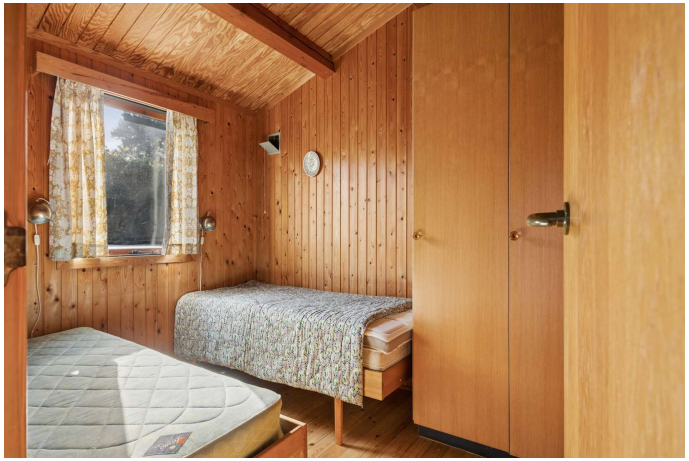
Ejendommen



Have



Ejendommen



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

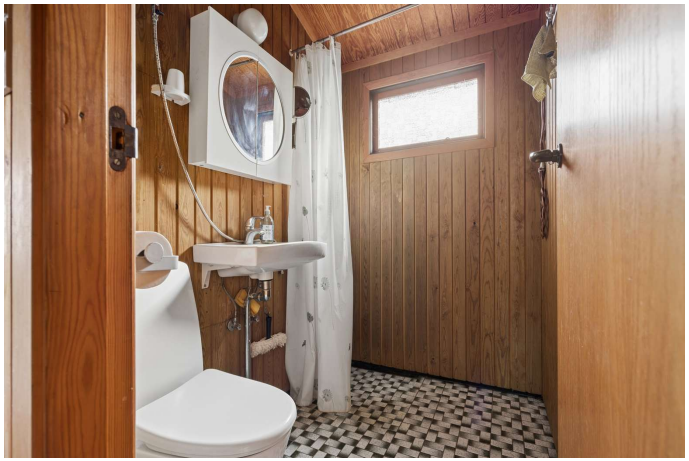
Adresse: Kystvejen 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026



Værelse



Badeværelse



Gang



Stue



Stue



Stue

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 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

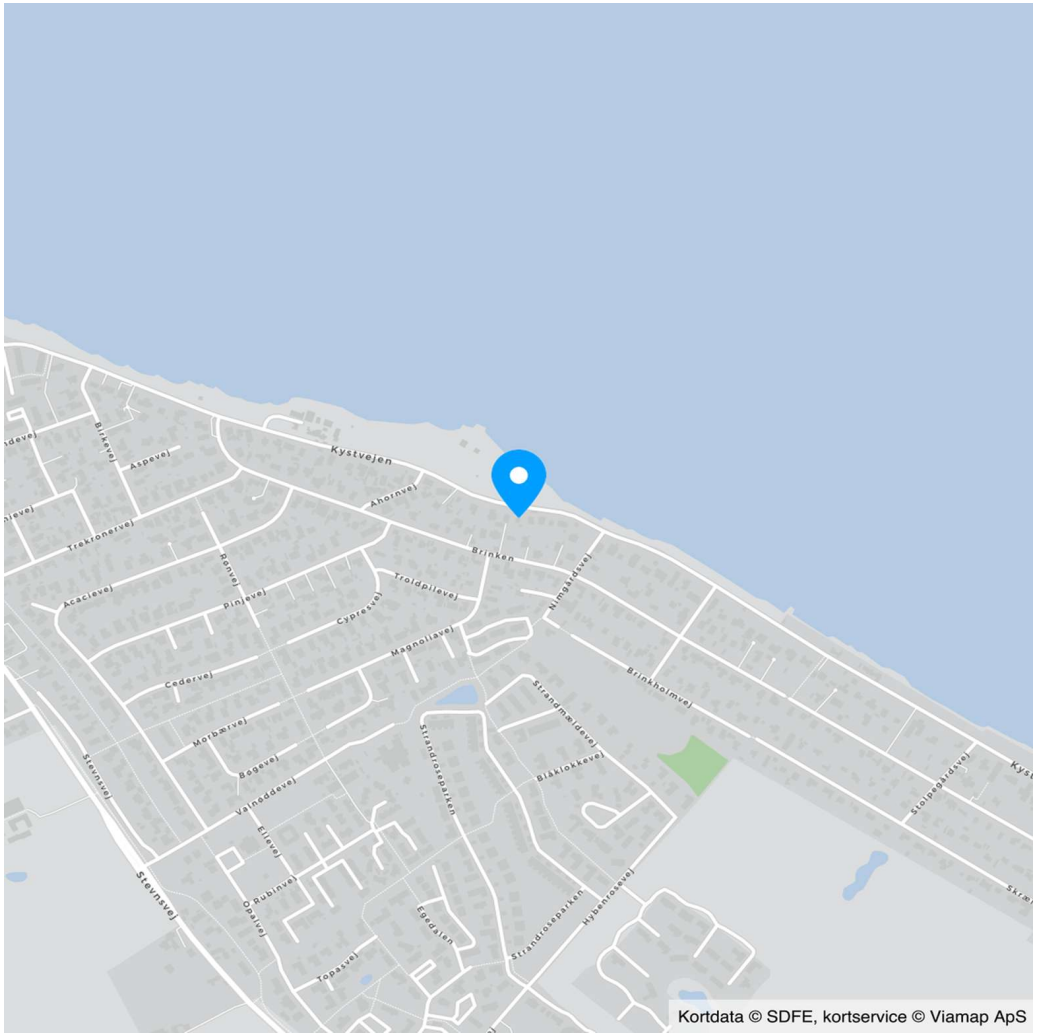
Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026



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 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5am Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2575692
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.250.000
Grundværdi:	3.186.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.600.000
Grundlag for grundskyld:	2.548.800

Arealer**

Grundareal:	803 m^2
Boligareal i alt:	60 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 16.06.1945 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- 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
18c. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Komfur, mikroovn og køleskab medfølger og er alle af ældre dato i huset

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

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 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

SOP: 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.

SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten 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 64, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.748

Dato: 07.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260
Grundskyld	kr.	21.155
Rottebekæmpelse	kr.	116
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Renovation	kr.	4.571
Husforsiking	kr.	4.875
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.977

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	4.734.050

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.782 md. / 321.389 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.255 md. / 255.057 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 64, Strøby Egede, 4600 Køge Kontantpris: kr. 4.695.000	Sagsnr.: 150-1564 Ejerudgift/md.: kr. 3.748	Dato: 07.11.2026

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: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Nimgården v/formand Peter Wullf
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.