



REAL

Kystvejen 64, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	60
Kontant	4.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.665	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

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. 3.665

Dato: 23.09.2026



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.

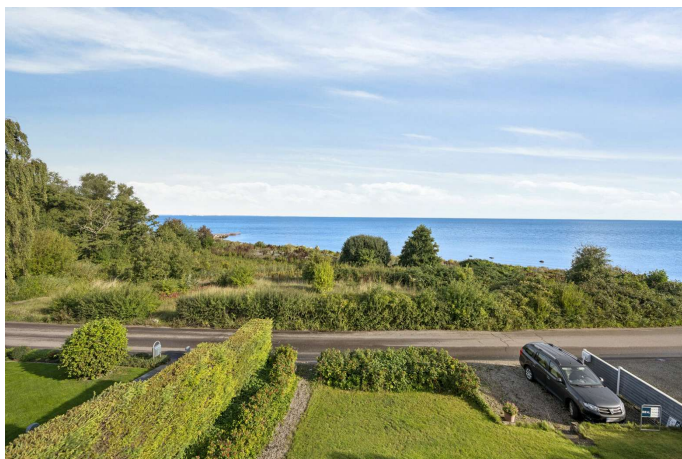
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

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

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026



Ejendommen



Terrasse



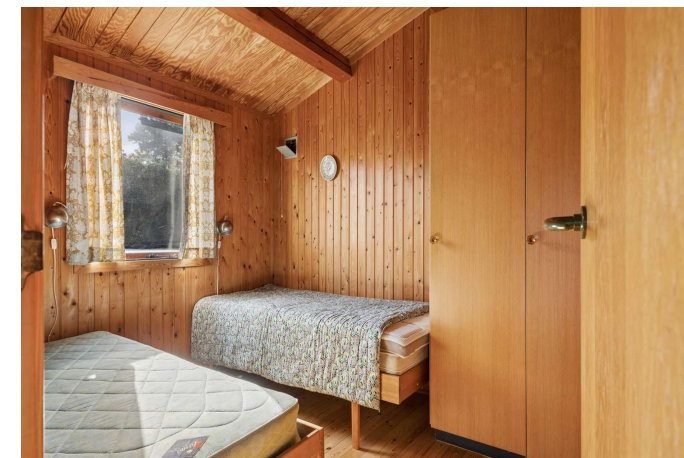
Ejendommen



Have



Ejendommen

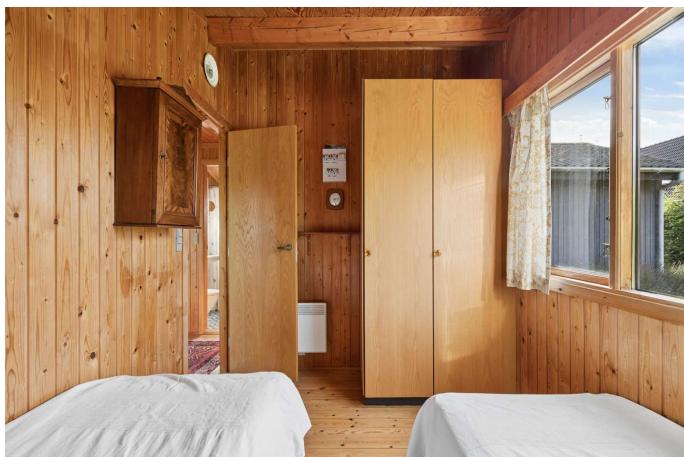


Værelse

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

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026



Værelse



Badeværelse



Gang



Stue



Stue

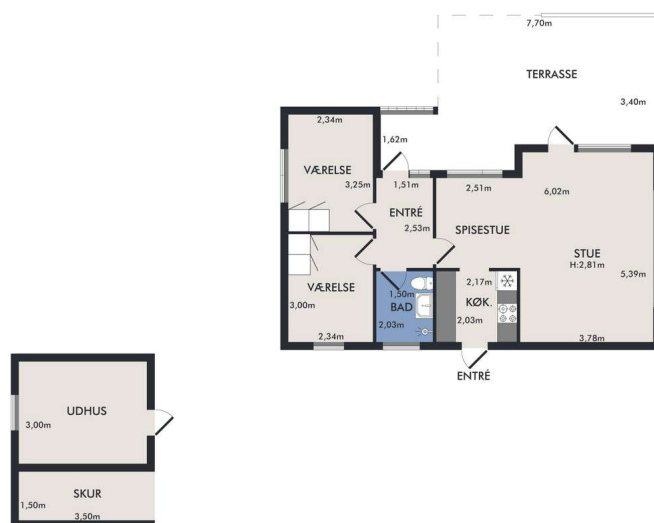


Stue

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

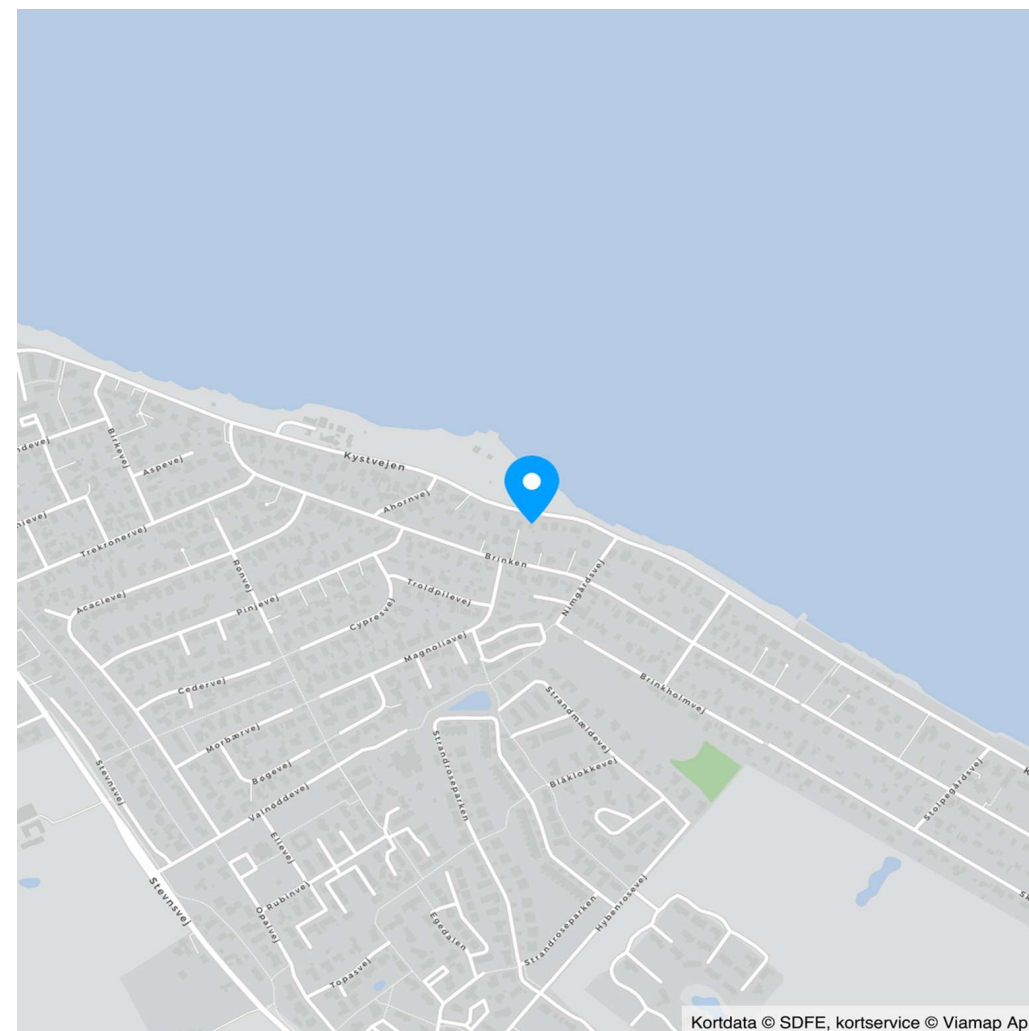
Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	Sam 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):

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026

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 husforsikringspolisen.

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 drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: 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 salgsoptillingens 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.



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

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	21.155	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Rottebekæmpelse	kr.	116	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	4.734.050
Husforsikning	kr.	4.875			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.977			

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 26.929 md. / 323.144 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.372 md. / 256.464 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: 16.09.2026

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

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

Sagsnr.: 150-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.665

Dato: 23.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.