

REAL



Kystvejen 326B, 4671 Strøby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	89
Kontantpris	4.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.262	Grund m2	2.157
Byggear/ombygget	1948/1966		

Sagsnr. **150-1253**

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 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Den varmeste og lyseste årstid banker på døren, og det betyder, at I skal til at pakke stråhat, sandaler og sommerskjorter – husk da også en kuglepen, så I kan løse en kryds og tværs og skrive postkort fra jeres kommende feriedestination. Inden for 100 meter kan I opleve den blå sommerhimmel ved de brusende bølger langs Rødvig Strand, og her vil sommerens farvepalette udfolde sig i alverdens nuancer.

Fik vi nævnt, at der er havudsigt fra fritidshuset? Det er bl.a. også en af grundene til, at fritidshuse i dette område sjældent udbydes til salg – og når det endelig sker, så bliver de revet væk. Huset er i årenes løb blevet overøst med kærlighed i form af gennemført vedligehold og tilføjelser, der kun har gjort fritidshuset endnu mere skønt.

Fritidshuset placerer sig på en 582 kvadratmeter stor matrikel, der bedst kan beskrives som lukket og ugeneret. I får de bedste betingelser for at nyde solens varme kram på den sydvendte træterrasse, og skulle det danske sommervejr svigte, kan I sætte jer til rette i udestuen. Praktikaliteterne er i orden med to redskabsskure, og sovepladser skal I ikke til at skændes om, da der er opført et isoleret anneks med ekstra sengeplads. Den fine græsplæne fortjener naturligvis også at blive nævnt, for denne sætter scenen for enhver aktivitet.

88 lyse og indbydende kvadratmeter møder jer indenfor, og en rummelig fordelingsgang åbner hjemmet op. Et fint og rummeligt badeværelse viser sig med toilet, vask og separat bruseniche, alt imens duggen kan slippe ud gennem vinduet. I kan dele feriens hyggestunder i det åbne opholdsmiljø bestående af et tidløst køkken med alt i hårde hvidevarer, et alrum med god spisebordsplads og en skøn stue med to ovenlysvinduer og brændeovn.

Hvis I går langs vandet, er der få hundrede meter til havnen med mulighed for at leje udstyr til vandsport. Der er en masse kulturhistorie at kigge forbi med bl.a. Koldkrigsmuseum og Stevns Klint Experience; center for UNESCO Verdensarv. I Rødvig finder I desuden en Dagli'Brugsen, flere spisesteder samt togstationen med forbindelser mod København.

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 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

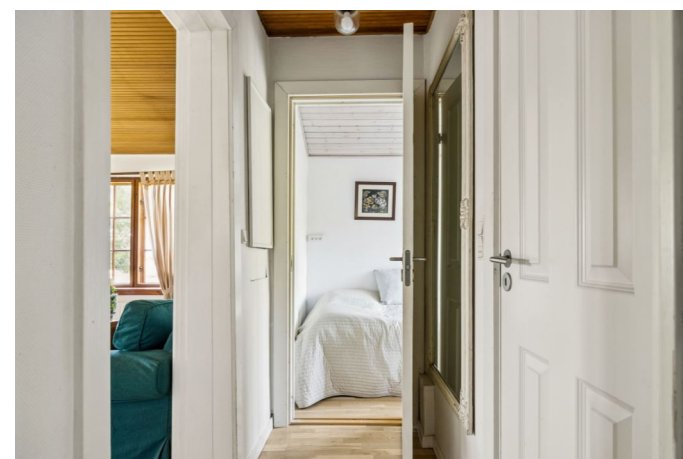
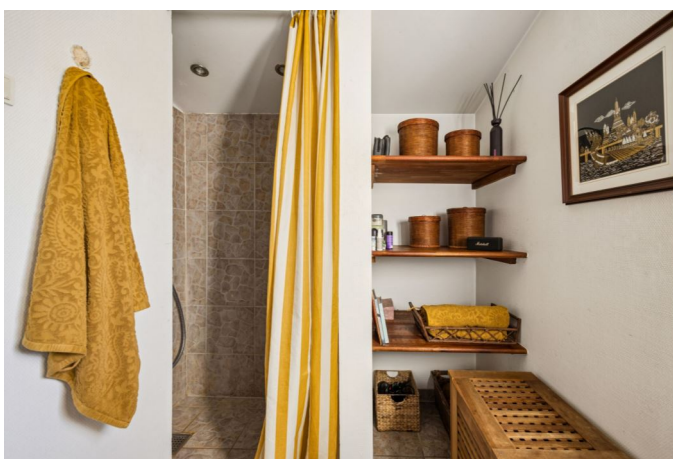
Dato: 22.01.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

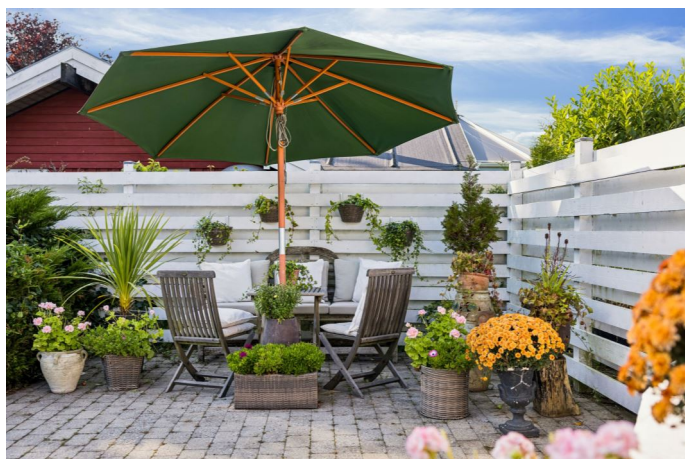
Dato: 22.01.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026





Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 23 ds Strøby By, Strøby m.fl.
BFE-nr.: 8916138
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1948/1966

Arealer

Grundareal udgør: 2.157 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 89 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 89 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Garage 27 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.01.1917 - Stevns Klint er ejd uvedkommende
Nr. 2 lyst d. 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 18.07.1961 - Dok om dræningsanlæg mv

Planer

Lokalplan 5-04 & Kommuneplan 2021
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.552.000 kr.
Grundværdi: 2.249.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.841.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.799.200 kr.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Østsjælland
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Strandbeskyttelseslinje
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

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.



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	14.933	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	4.571	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Flyttegebyr - Vandværk	kr.	188
Rottebekæmpelse	kr.	152	I alt	kr.	4.531.038

Ejerudgift i alt 1 år

39.149

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.428 md./ 293.141 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.789 md./ 237.467 år v/25,00%
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: 22.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 326B, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1253
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 22.01.2026

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 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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.494.000	2.494.000	1.936.072	DKK	1	45.511	24,25	3,72			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.