

REAL



Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	7.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.485	Grund m2	1.345
Byggear/ombygget	1969/1999	Energimærke	B

Sagsnr. **150-0659**

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 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i første række til havet, hvor du får en unik kombination af luksus, komfort og natur. Denne smukke ejendom fra 1969 er løbende renoveret og fremstår i flot stand med et imponerende boligareal på 176 kvadratmeter. Her kan du nyde moderne bekvemmeligheder som luft-til-vand varmepumpe og solceller, der sikrer en energieffektiv boligoplevelse.

Villaen byder på en fantastisk indretning med et kæmpe køkken-alrum, der åbner op mod den storslåede havudsigt. Det store alrum fungerer som husets hjerte, hvor familie og venner kan samles omkring måltiderne eller blot nyde den betagende udsigt over vandet. Fra stuen træder du direkte ud på den rummelige terrasse, hvor sommerens mange solrige dage kan nydes fuldt ud.

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 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025

Boligen rummer gode værelser med masser af plads til hele familien samt gulvvarme for ekstra komfort. Den ekstra stue mod vest tilbyder et fredfyldt fristed med udsigt til den rolige baghave. Der findes også en garagen under huset, hvilket gør det nemt at komme hjem uanset vejret.

Udendørsarealerne er intet mindre end parklignende med velplejede omgivelser og hyggelige miljøer langs din egen strandgrund. Forestil dig at starte dagen med en dukkert direkte fra din private strand eller slappe af i de stille kroge af haven om aftenen. Den vestvendte baghave giver mulighed for rolig afslapning i skyggen af modne træer.

Beliggenheden er ganske enkelt sublim; placeret i første række til havet får du ikke bare naturskønne omgivelser men også nærhed til alt hvad Strøby Egede har at tilbyde – lige fra skoler og indkøbsmuligheder til et skønt lokalmiljø. Samtidig er der nem adgang til Køge for dem der pendler eller ønsker flere shoppingmuligheder.

Adresse: Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025



ejendommen



ejendommen



andet



gang



udestue



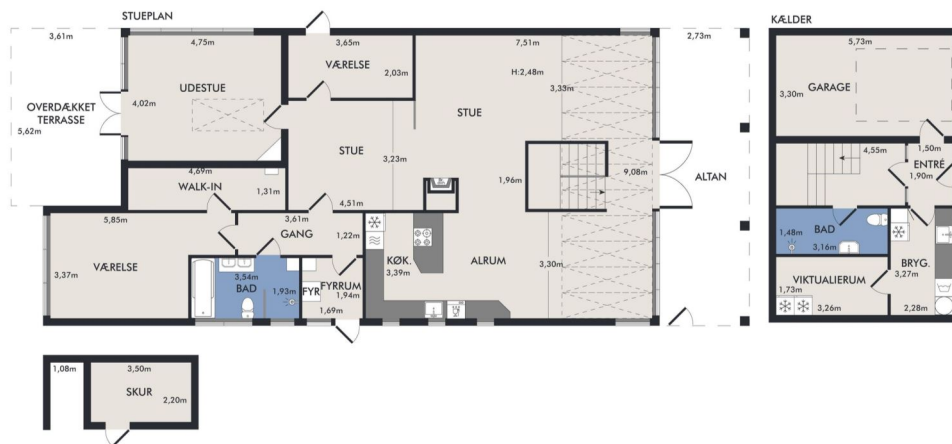
køkken

Adresse: Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	8 eæ Strøby By, Strøby m.fl.
BFE-nr.:	8916070
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1969/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.205.000 kr.
Grundværdi:	4.105.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.964.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.284.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.345 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	63 m ²
Integreret Garage:	25 m ²
Bebolig kælder:	43 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.09.1842 - Reservation iflg arvefæsteskøde fra Universitetet
Nr. 2 lyst d. 31.07.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 27.06.2000 - Dekl. ang. lovliggørelse ved ejerskift m.m. lyst 27/6-2002

Planer

Lokalplan 189 + tillæg
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Stevns Kommune og derfor omfattet af Stevns Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_9711360_1625222847969.pdf
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 10.792,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sommerhuse og fritidshuse

Det fremgår af Formidlingsbekendtgørelsens § 15, at der ved sommerhuse og fritidshuse alene skal oplyses om ejendommens primære og evt. supplerende varmekilder. Samtidig skal det oplyses, at udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum ikke fremgår af salgsopstillingen, jf. Formidlingsbekendtgørelsen § 16, stk. 3.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 drikkevandsinteresser

Strandbeskyttelseslinjer

Matrikel 8eæ er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje



Adresse: Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.316	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	17.405	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.342
Renovation	kr.	4.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	105			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	7.555.692
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			53.814		

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.366 md./ 472.389 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.689 md./ 380.273 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 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: 02.12.2025
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 146, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659
Ejerudgift/md.: kr. 4.485

Dato: 02.12.2025

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: Afventer G/F-skema
---	---

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.