

REAL



## Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>176</b>
Kontant	<b>7.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.233</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.345</b>
Byggeår/ombygget	<b>1969/1999</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **150-0659**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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 146, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026



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 kvadrater. 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-almrum, der åbner op mod den storslåede havudsigt. Det store almrum 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.

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.

### 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.

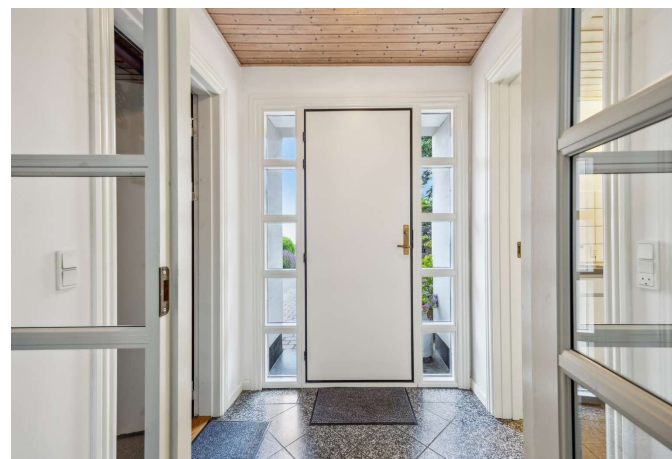
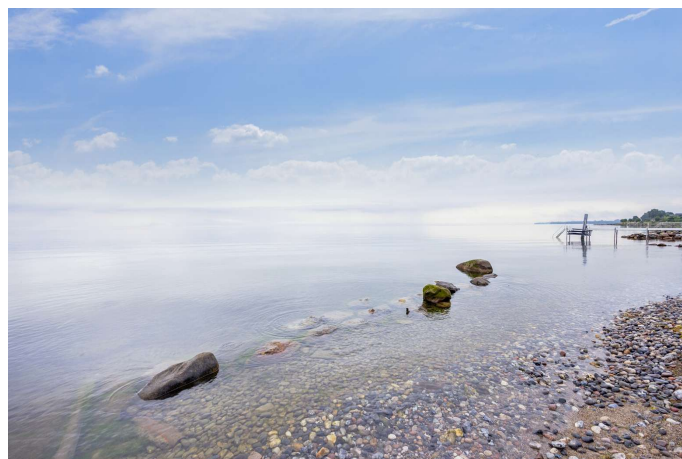
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

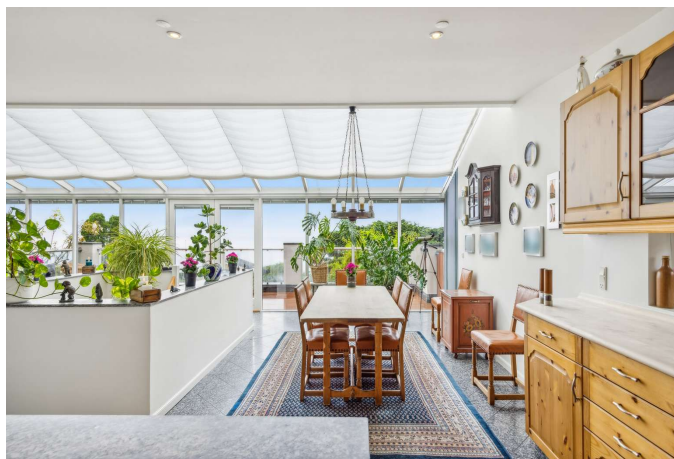
Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

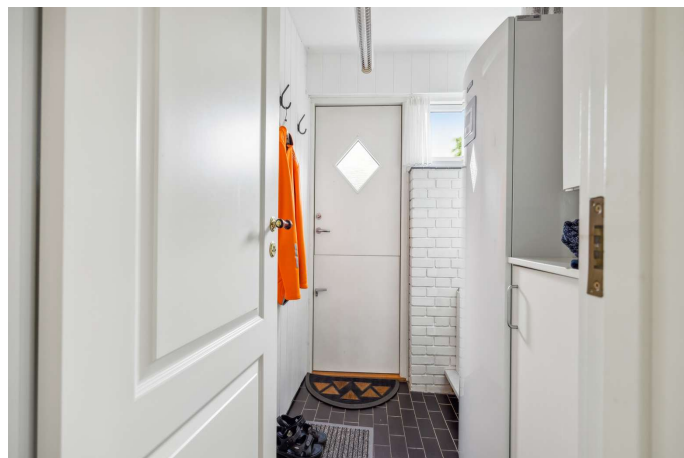
Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026





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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026

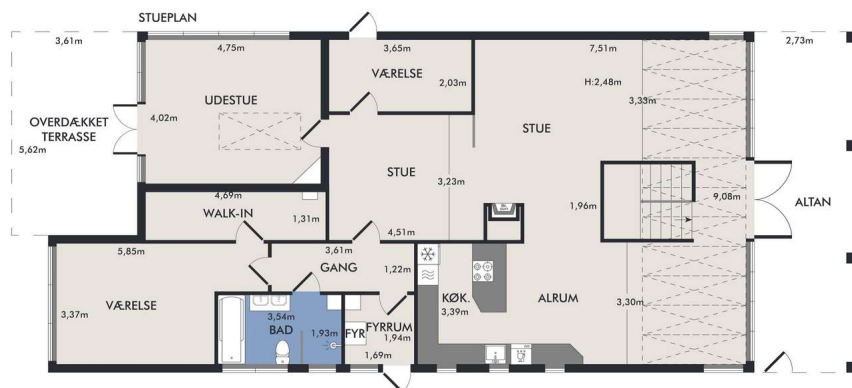




Adresse: Kystvejen 146, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 7.495.000

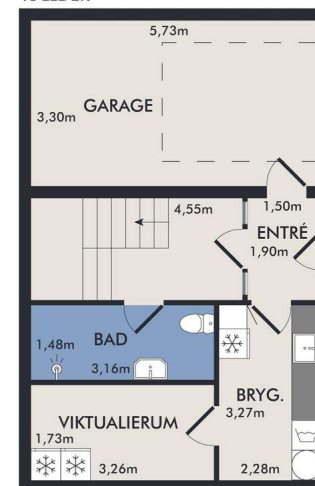
Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER



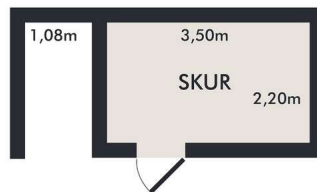
Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 8eæ Strøby By, Strøby m.fl.  
BFE-nr.: 8916070  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.345 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 176 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 63 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.09.1842 - Reservation iflg arvefæsteskode fra Universitetet 19\_X\_490  
- Nr. 2: 31.07.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 4: 27.06.2000 - Dekl. ang. lovliggørelse ved ejerskift m.m. lyst 27/6-2002

**Planer**

18. Lokalplan 189.pdf  
18A. Lokalplan tillæg.pdf  
18b. Stevns Kommuneplan 2021

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gorenje), Ovn (Siemens), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Panasonic), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Sandomestic), Fryser (Bosch), Fryser (Siemens), (Fryser i bryggers medfølger ikke)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 10.792 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Supplerende varmekilde er en pejseindsats

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.316	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	27.257	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	7.554.116
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	62.795		

#### 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 41.065 md. / 492.776 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.694 md. / 392.323 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: 30.04.2026

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.

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

Sagsnr.: 150-0659  
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 11.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.305.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 453.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Strandbeskyttelseslinjer**

Matrikel 8æ er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

#### **Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 væksten 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.