

REAL



## Kystvejen 326B, 4671 Strøby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>89</b>
Kontant	<b>4.250.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.289</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.157</b>
Byggeår/ombygget	<b>1948/1966</b>		

Sagsnr. **150-1253**

**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 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026



### **Pragtfuld fritidshus med stor privat strandgrund og betagende havudsigt**

Velkommen til denne enestående fritidsbolig, der byder på et boligareal på 89 kvm, opført i filset mursten med breddesiden mod det glitrende vand. Ejendommen er beliggende på en imponerende 2157 kvm stor privat strandgrund, hvor du kan nyde den mest fantastiske udsigt over vandet fra flere terrasser under huset. Her får du muligheden for at leve tæt på naturen og nyde de smukke omgivelser året rundt.

Indenfor finder du et stort åbent køkken-alrum med loft til kip, der skaber en lys og rummelig atmosfære. Fra alrummet har du også direkte udsigt til vandet, hvilket gør det til et perfekt sted at samles med familie og venner. Boligen rummer tre gode soveværelser samt et moderne brusebadeværelse, alt sammen indrettet med stilfulde gulve og trælofter, der giver en varm og indbydende stemning.

Den store private strandgrund tilbyder uanede muligheder for udendørsaktiviteter som solbadning, eller måske endda en dukkert i bølgerne. Desuden kan du udforske den charmerende ugerterte baghave med sin store fliseterrasse med plads til familiehygge, grillning eller bare afslapning med en god bog. Derudover er ligeledes adgang til et isoleret anneks – ideelt som gæstehus eller atelier.

Ejendommen er beliggende i det naturskønne Strøby, kendt for sine fremragende fiskemuligheder og spændende kajaksejls blandt andet. Dette område er perfekt for naturskere og dem, der søger ro væk fra hverdagens stress. Her får du ikke bare en bolig men også en livsstil tæt på naturen.

### 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.

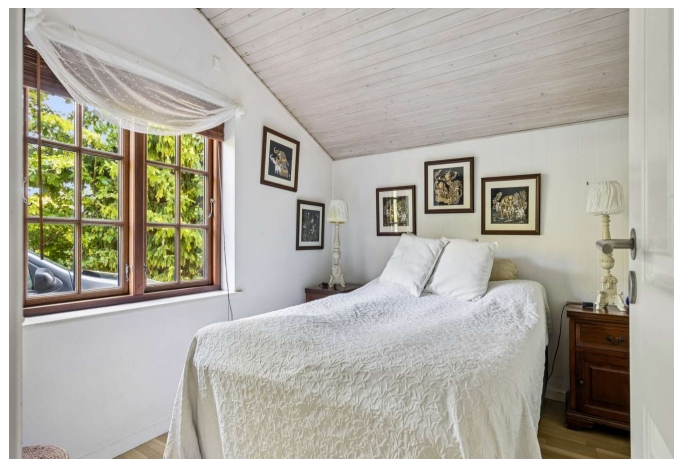
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

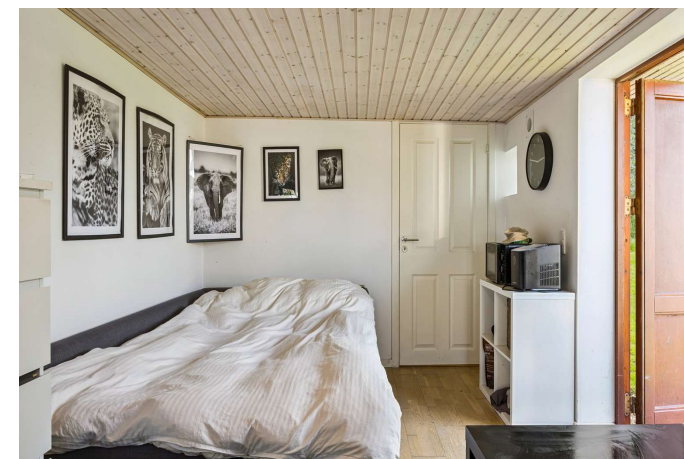
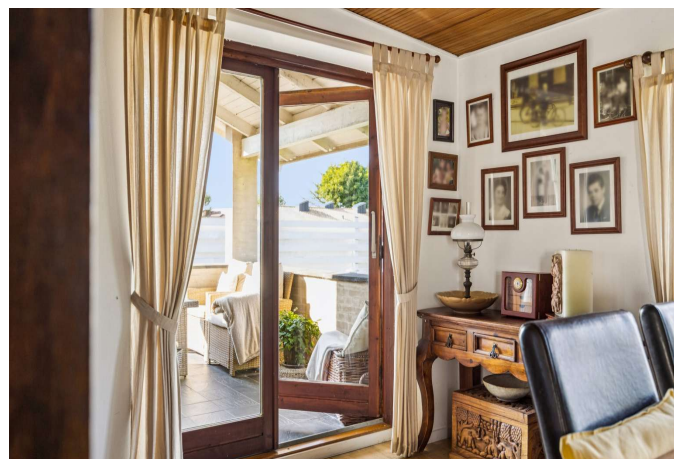
Dato: 03.05.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

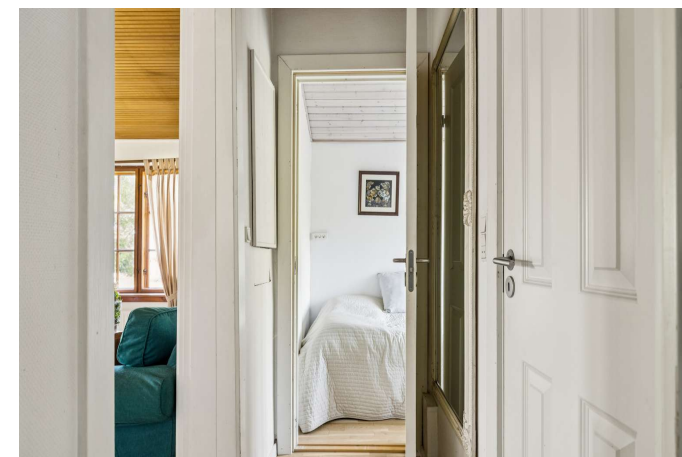
Dato: 03.05.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026



Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026

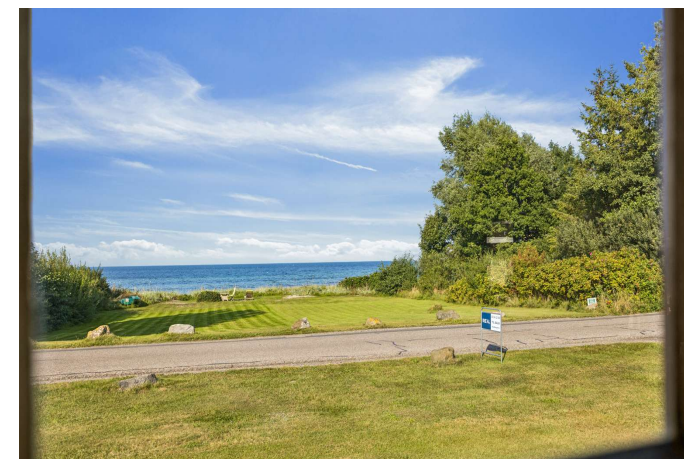




Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026



---

Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026

---





Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 23e Strøby By, Strøby m.fl.  
BFE-nr.: 8916138  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1948/1966

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.157 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 89 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

\* 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: 09.01.1917 - Stevns Klint er ejd uvedkommende
- Nr. 2: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 18.07.1961 - 17b. Servitut nr. 3 - Dok om dræningsanlæg mv

**Planer**

- 18. Lokalplan nr. 5-04.pdf
- 19. Kommuneplan - Stevns kommune.pdf

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 \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgssopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Kystvejen 326B, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.492	Kontantpris	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	14.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	152	I alt	kr.	4.284.350
Husforsikring	kr.	5.315			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.464			

#### 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.547 md. / 282.562 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.681 md. / 224.174 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 4.250.000

Sagsnr.: 150-1253  
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 03.05.2026

#### 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. 4: hovedstol kr. 2.494.000

Nr. 5: hovedstol kr. 462.000

Nr. 6: hovedstol kr. 225.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

##### **Ingen Grundejerforening**

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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.

#### **Områdeklassificering**

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

#### **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.

#### **Strandbeskyttelseslinje**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

# 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.