

REAL



Kystvejen 373, 4671 Strøby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	77
Kontantpris	4.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.122	Grund m2	2.106
Byggear	1974		

Sagsnr. **150-1047**

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 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående fritidsbolig, der tilbyder en unik kombination af komfort og naturskønhed. Beliggende for enden af kystvejen i et fredeligt område, byder dette charmerende hjem på en uforstyrret udsigt over den betagende Køge Bugt. Med sine 77 kvadratmeter er boligen perfekt designet til at skabe hyggelige rammer for både afslapning og samvær.

Huset blev oprindeligt bygget i 1974 og gennemgik en omfattende renovering i midten af 1990'erne, hvilket sikrer moderne bekvemmeligheder samtidig med at bevare dets tidløse charme. Det store leverum er husets hjerte, hvor store vinduespartier inviterer naturen indenfor og skaber en lys og indbydende atmosfære. Herfra har du direkte adgang til det funktionelle køkken, der gør madlavningen til en fornøjelse.

Med tre rummelige værelser er der rig mulighed for både familie og gæster at finde sig godt til rette. Badeværelset er indrettet med både spabad, sauna samt brusebad/dampkabine – her kan du virkelig forkæle dig selv efter en lang dag ved stranden eller i haven.

Den store grund omkring huset giver masser af plads til udendørs aktiviteter eller blot nyde roen fra terrassen med den fantastiske udsigt som baggrund. Garagen er smart indrettet som hobbyrum, hvilket åbner op for kreative udfoldelser eller praktisk opbevaring.

Ejendommen står indflytningsklar i god stand men rummer også potentiale for dem, der ønsker at sætte deres eget præg på stedet. Dette er din chance for at eje et stykke paradys tæt på naturen men stadig let tilgængeligt fra byen.

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: Cille Stenberg

Adresse: Kystvejen 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

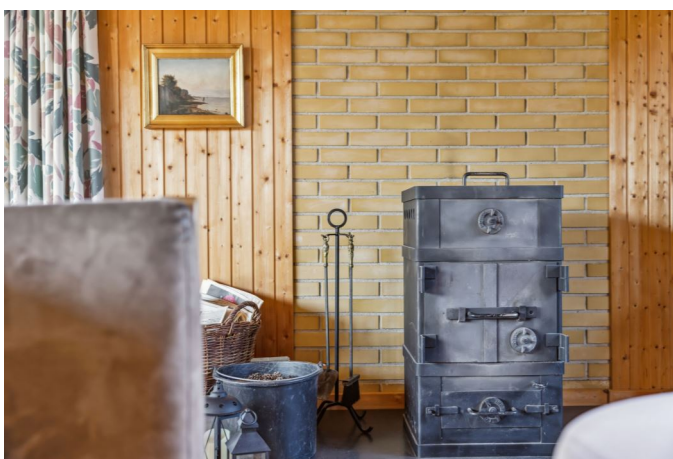
Dato: 27.01.2026



Adresse: Kystvejen 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

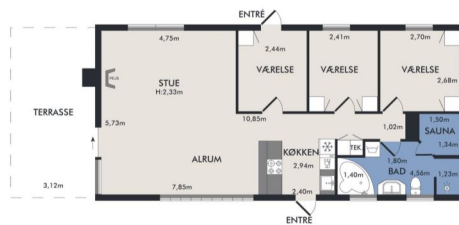
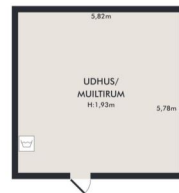
Dato: 27.01.2026



Adresse: Kystvejen 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kystvejen 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevn
Matr.nr.: 24 ev Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2577155
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974

Arealer

Grundareal udgør: 2.106 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 77 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 77 m²
Andre bygninger: 36 m²
- heraf Garage 36 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.
Nr. 1 lyst d. 16.10.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer.
Lokalplan nr. 5-04
Stevns Kommuneplan

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.109.000 kr.
Grundværdi: 2.066.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.487.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.652.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine - AEG, Køle/fryseskab - Candy, Komfur - Gorenje, Emhætte - Blomberg, Opvaskemaskine - Whirlpool, Tørretumbler - Whirlpool, Mikroovn - Matsui, Dampbad - Tylö.

Sælger oplyser også at Havetraktor - MTD, Radio - SONY, TV fra Samsung 32" medfølger i handlen.

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 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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.

Ang. ejendommens brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kystvejen 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.685	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	13.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.655	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	4.571	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	125
Grundejerforening	kr.	500	Indskud til grundejerforening	kr.	1.500
Skorstensfejning	kr.	588	I alt	kr.	4.431.875
GF - Vejfond	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	151			

Ejerudgift i alt 1 år

37.467

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.849 md./ 286.190 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.319 md./ 231.830 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: 27.01.2026
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 373, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 150-1047
Ejerudgift/md.: kr. 3.122

Dato: 27.01.2026

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
Realkredit Danmark/2,5% Obligationslån	Obligationslån	956.293	956.293	895.275	DKK	2,5	67.329	20,00	3,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Garderhøjen

Pligt til medlemskab: Ja

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.