



REAL

REAL 32 24 12 00
TIL SALG
RealMæglerne
Køge v/ Riis & Co.

Kystvejen 196, 4671 Strøby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	65
Kontant	4.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.909	Grund m ²	1.435
Byggeår	1955		

Sagsnr. **150-1986**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026



Fritidsbolig med unik udsigt over havet og mulighed for at skabe dit eget drømmested

Her får du en charmerende fritidsbolig med en helt særlig beliggenhed, hvor udsigten over havet straks sætter stemningen. Huset er opført i 1955 og rummer 65 veldisponerede kvadratmeter med stue, køkken, værelse og badeværelse, som tilsammen skaber en enkel og funktionel ramme om ferieliv og afslapning. Boligen fremstår med et stort potentiale for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg og skabe et personligt fristed med karakter og varme.

Den unikke placering oppe på en bakke giver ikke blot en fornemmelse af ro og privatliv, men også en udsigt, der kan nydes fra flere vinkler på grunden og fra de gode terrasser. Her er der rig mulighed for at indrette hyggelige opholdszoner, hvor morgenkaffen, lange sommeraftener og stille stunder kan nydes i det fri. Den store have indbyder til både leg, afslapning og udeliv, og der er masser af plads til at realisere drømme om en grøn oase, køkkenhave eller ekstra terrasseområder. Derudover hører der et privat stændestykke med til ejendommen.

Denne ejendom er oplagt for dig, der søger en fritidsbolig med sjæl, udsigt og udviklingspotentiale. Her kan du modernisere i dit eget tempo og forme boligen efter dine behov, uden at gå på kompromis med den særlige atmosfære, som kun en beliggenhed som denne kan tilbyde. Kombinationen af havudsigt, stor have, gode terrasser og et hus med mange muligheder gør dette til et sjældent udbudt sted, hvor fremtiden kan formes præcis, som du ønsker det.

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.

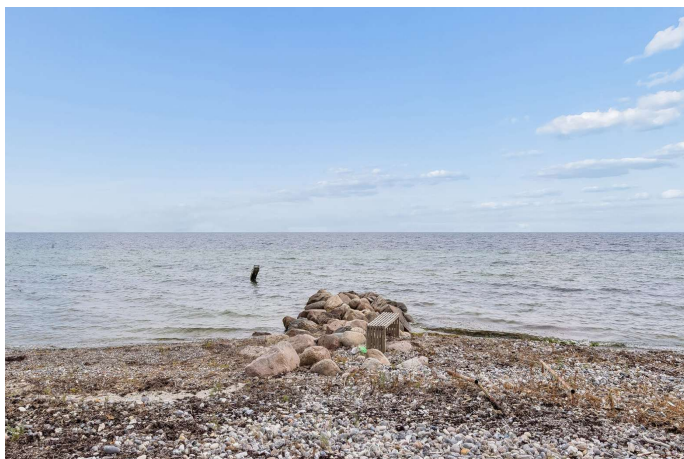
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026



Område



Alrum



Alrum



Alrum



Stue



Stue

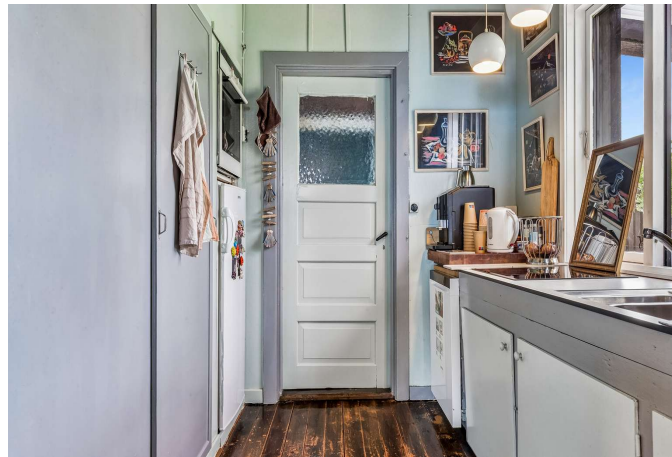
Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

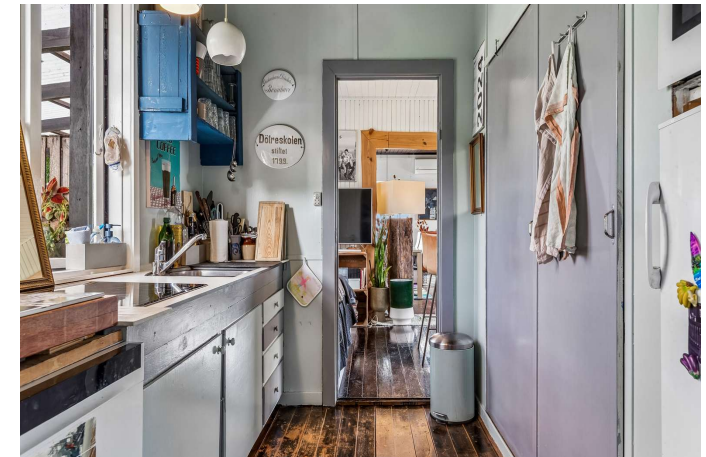
Dato: 27.10.2026



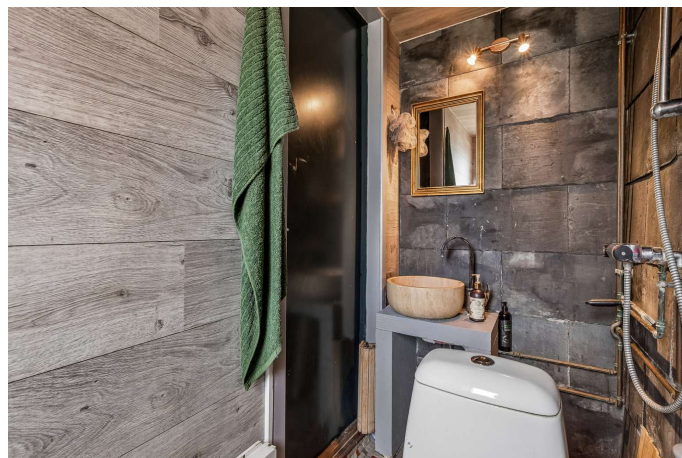
Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026



Luftfoto



Område



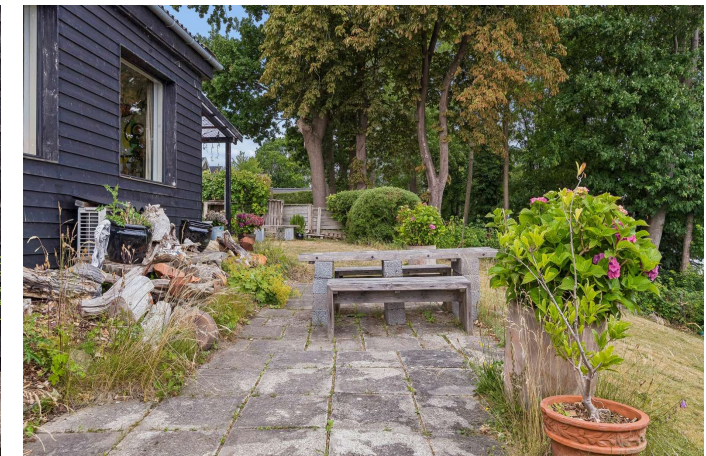
Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026



Terrasse



Have



Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Kystvejen 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 14fx Strøby By, Strøby m.fl.
BFE-nr.: 8916108
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.101.000
Grundværdi: 2.360.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.480.800
Grundlag for grundskyld: 1.888.000

Arealer**

Grundareal: 1.435 m²
Boligareal i alt: 65 m²

Øvrige arealer:
Garage: 15 m²
Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 03.11.1950 - Dok om hegn, hegsmur mv 19_U_217
- Nr. 3: 01.08.1951 - Dok om hegn, hegsmur mv 19_U_217

Planer

- 18. Lokalplan
- 18a. Kommuneplan 3 S1 - Sommerhusområde

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Gram), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Gorenje, Fejl - Se bilag 16), Fryser

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 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026

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: Der henvises til husforsikringspolisen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet 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 her til.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme

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: 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 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.652	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	15.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Rottebekæmpelse	kr.	136	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.571	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
Husforsikring	kr.	1.111	I alt	kr.	4.733.300
Grundejerforening	kr.	125			
Skorstenfejerbidrag	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	34.904		

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.905 md. / 334.858 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.774 md. / 261.292 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 196, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 150-1986
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 27.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.945.000

Nr. 6: hovedstol kr. 1.700.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Kystvejens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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 vækstet 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.