

## Salgsopstilling

Formulærens 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 280, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 80000577  
Ejerudgift/md.: kr. 5.825

Dato: 14.4.2025



### Beskrivelse:

Med udsigt over Køge Bugt i Strøby Ladeplads ligger denne store, velgjorte villa. Ejendommen fra 1961 er opført i solide materialer og rummer 224 kvadratmeter med plads til flere generationer eller måske en lejer. Planløsningen er veldisponeret, og man har udnyttet placeringen ved vandet til fulde. Det arkitektoniske udtryk er enkelt og funktionelt, og integreret med boligen er der en dobbelt garage. Omkring hele huset på vandsiden kan man se en stor stenterrasse, og grunden består dernæst af græs. Endelig er de fredelige, naturskønne omgivelser i nærområdet et trækplaster.

### **Hav, sandstrand og skov**

Villaen ligger i første række til vandet i bunden af Køge Bugt, hvor marker, enge og skovbevokset natur også præger landskabet. Der er en særlig stilhed her, som indbyder til afslapning såvel som udflugter. På den anden side af Kystvejen er der sandstrand og bølgeskulp, og vandet bliver således omdrejningspunkt for aktiviteter hele året. En anelse længere nede ad kysten ligger den officielle Strøby Ladeplads Strand samt Strøby Havn, og herefter tager Magleby Skov over og fortsætter i retning af Køge Sønakke og Bøgeskov Havn. Stevns er et mangearartet, spændende naturlandskab, og man kan med fordel begive sig ad Trampestien fra Bøgeskov Havn hele vejen langs Stevns Klint til den stemningsfulde by Rødvig.

Nærområdet er ligeledes kendetegnet af naturen ved Vallø Slot og Tryggevælde Å, og ganske få skridt fra matriklen ligger Restaurant Udsigten. Samtidig er man tilgodeset af hverdagens fornødenheder i Strøby Egede, hvor der er pasningstilbud, skole og sportsfaciliteter til rådighed. Det tager blot et kvarter at køre til Køges hyggelige bymidte og havnemiljøer.

(fortsættes på næste side)

### 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: Maria Davidsen

---

Adresse: Kystvejen 280, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 80000577  
Ejerudgift/md.: kr. 5.825

Dato: 14.4.2025

---

### **Rummeligt, lyst og med havudsigt**

Idet man ankommer til adressen, oplever man panoramaet over vandet. Den anseelige stenterrasse er orienteret mod havudsigten og udgør derfor et ideelt opholdssted hele sommeren. Der er masser af plads på terrassen, og eftersom den er anlagt omkring det meste af huset, er det nemt at finde en plads i solen såvel som skyggen.

Inde fra huset kan man også betragte vandet, sandstranden og den kystnære natur udenfor. Især i køkkenet, stuen og to af værelserne i østfløjen er udsigten fremtrædende gennem de vældige vinduespartier. Disse kan man skubbe helt til siden, så ude og inde smelter sammen. Glasset sørger samtidig for, at sollyset strømmer ubesværet ind i hjemmet, hvilket bidrager til den behagelige atmosfære, ligesom brændeovnen i stuen beriger stemningen i aften timerne.

I den primære beboelse er der ydermere et værelse, et gæstetoilet og et bryggers foruden en særskilt soveværelsessuite med eget badeværelse og walk-in-closet. Endelig er der den ekstra boligenhed i tilknytning til garagen, som er afsat til et stort spisekøkken, to værelser og et badeværelse.

---

Adresse: Kystvejen 280, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 80000577  
Ejerudgift/md.: kr. 5.825

Dato: 14.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 21ac Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 2576626  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat og offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme, varmepumpe luft til vand  
Opført/ombygget år: 1961 / 2005

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 7.733.000,00  
Grundværdi: 3.538.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.186.400,00  
Grundlag for grundskyld: 2.840.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, køle-/fryseskab, emhætte, ovn, mikrobølgeovn, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1006 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg. areal:	224 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	40 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	22 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	224 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Fiskeri- og lystbådehavn
- Plan - Sommerhusområde
- Plan - Redegørelse for Stevns Kommunes LA 21-st
- Plan - Planstrategi 15 & Lokal Agenda 21-strategi
- Plan - Redegørelse 2011 for LA 21
- Plan - Planstrategi 2011 for Stevns Kommune
- Plan - Tillæg om sommerhuse til Planstrategi 15 og lokal agenda 21
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Stevns Kommunes Planstrategi 2023
- Plan - Sommerhusområde

Ejendommen er omfattet af Lokalplaner:

- Plan - For en del af sommerhusområdet ved Strøby Ladeplads. Område 2
- Plan - Sommerhusområde ved Svalemosevej i Strøby Ladeplads

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: Kloakopland - 951.1.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.07.1958 lbnr. 911178-19 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Nr. 3 lyst d. 13.06.2023 lbnr. 1014895563 Filnavn: 671ded08-d86f-4d24-a598-eb43afe4ae3b

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Kystvejen 280, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 80000577  
Ejerudgift/md.: kr. 5.825

Dato: 14.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.300,00 Forbrug: 7.120 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme, varmepumpe luft til vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft i garage og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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

#### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

#### **Uoverensstemmelser i BBR-meddelelse:**

Køber gøres opmærksom på, at BBR-meddelelsen indeholder oplysninger fra tidligere ejere og nuværende ejere, og at disse ikke nødvendigvis er korrekte.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kystvejen 280, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 80000577  
Ejerudgift/md.: kr. 5.825

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 31.550,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 23.492,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.535,38	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.492,00	I alt
Skadedyr	kr. 234,60	
Skorstensfejer, anslået	kr. 600,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.904,62	

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.433 md./ 365.193 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.171 md./ 290.048 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: 14.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Kystvejen 280, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 80000577  
Ejerudgift/md.: kr. 5.825

Dato: 14.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Samtidig gøres køber opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelsen og tilstandsrapporten, da boligarealet jf. tilstandsrapporten er 224 m<sup>2</sup>, og ikke 278 m<sup>2</sup>, som det fremgår af BBR. Ligeledes er det bebyggede areal på ejendommen 224 m<sup>2</sup>, og de sekundære bygninger kommer udover jf. tilstandsrapporten.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift.

Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske ændring/godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.