

REAL



## Mejsevej 11, 4671 Strøby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.563</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.177</b>
Byggear/ombygget	<b>1965/1997</b>		

Sagsnr. **150-1369**

**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: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



### Charmerende Fritidsbolig med Stort Lysindfald og Nærhed til Strand

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig, der byder på en skøn kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 124 kvadratmeter, bygget i 1965, tilbyder dette sommerhus en velgennemtænkt indretning, der passer perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en flot entre, hvorfra du nemt kan tilgå badeværelset samt et af husets soveværelser.

Videre ind i boligen åbner det store køkken/alrum sig op med et fantastisk naturligt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er der rig mulighed for at nyde madlavningen samtidig med at være i selskab med dine nærmeste. Det rummelige køkken/alrum leder videre til stuen, hvorfra man har adgang til endnu et stort soveværelse – ideelt som master bedroom eller gæsteværelse.

Som en ekstra bonus har sommerhuset også et lille annekset med ekstra sovepladser, hvilket gør det oplagt for overnattende gæster eller større familier. Vaskefaciliteterne er praktisk placeret i skuret udenfor huset; dette sikrer minimale støjgener indenfor hjemmets vægge.

Boligen er indflytningsklar og udstyret med gulvvarme flere steder for optimal komfort året rundt. Den store grund på hele 1177 m<sup>2</sup> giver rigelig plads til udendørs aktiviteter og garanterer sol hele dagen lang. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; kun 500 meter fra huset finder du stranden – perfekt til en frisk gåtur eller en dag ved vandet.

#### 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.

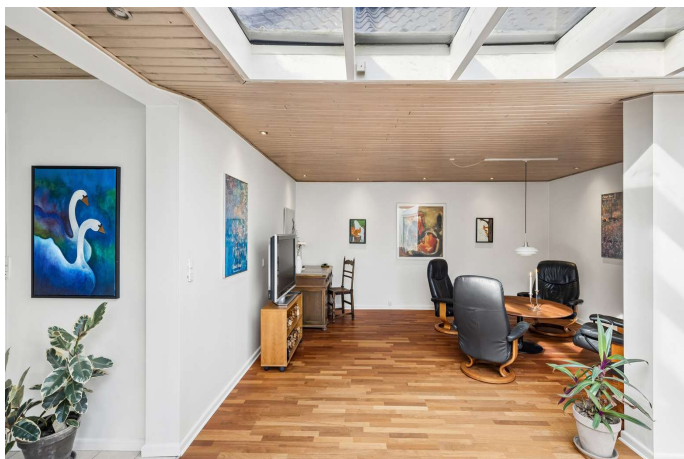
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Køkken



Køkken-alrum

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

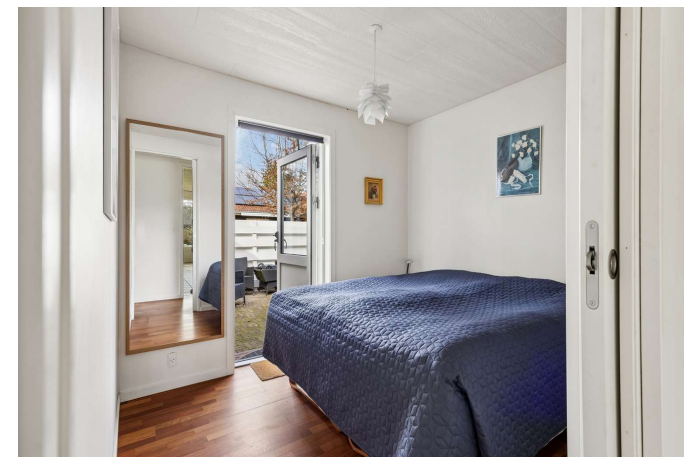
Dato: 16.06.2026



Værelse



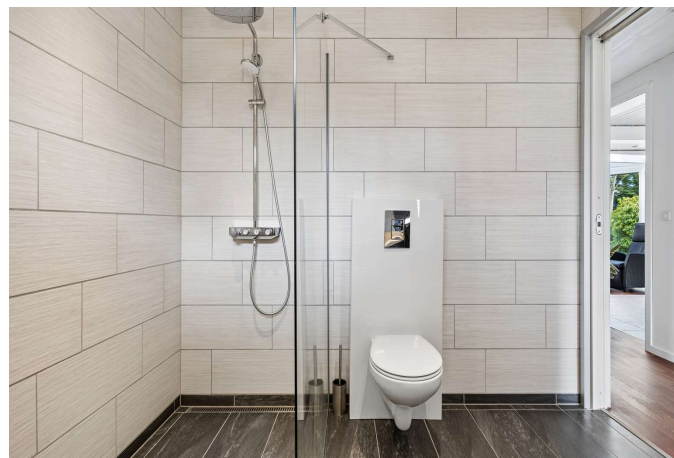
Værelse



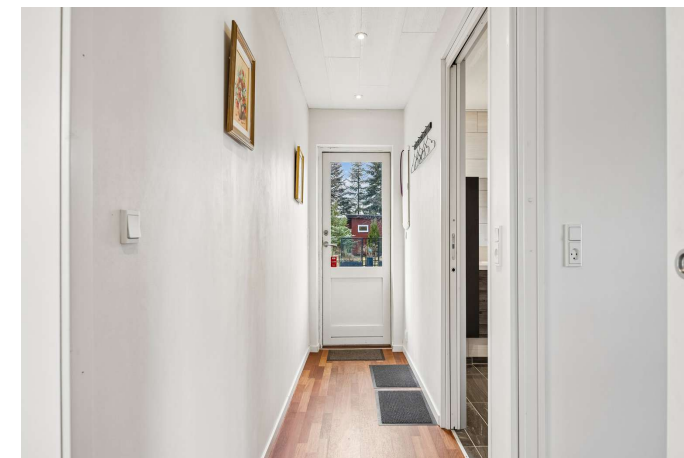
Værelse



Badeværelse



Badeværelse

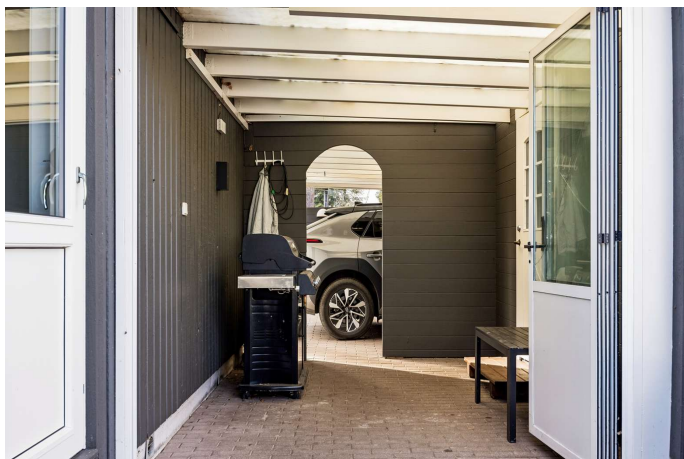


Gang

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



Terrasse



Bryggers



Terrasse



Ejendommen



Carport



Ejendommen

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



Værelse

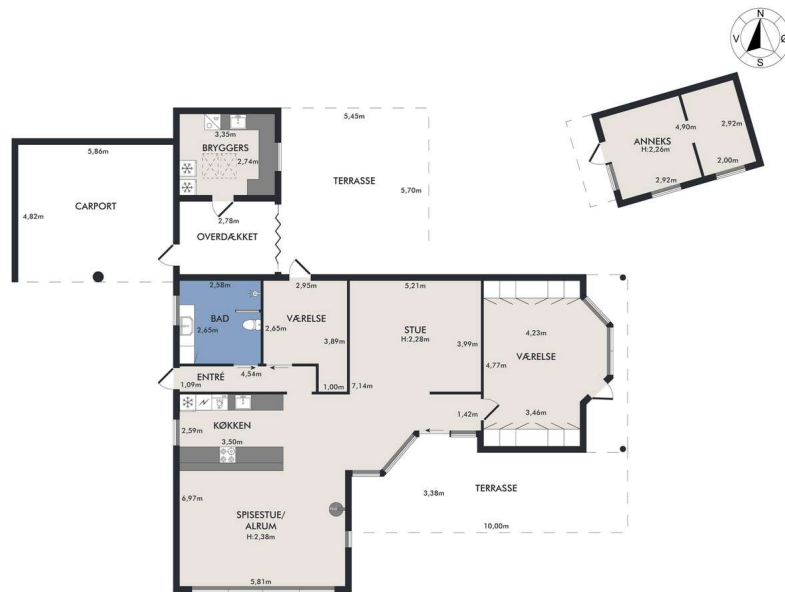


Have

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

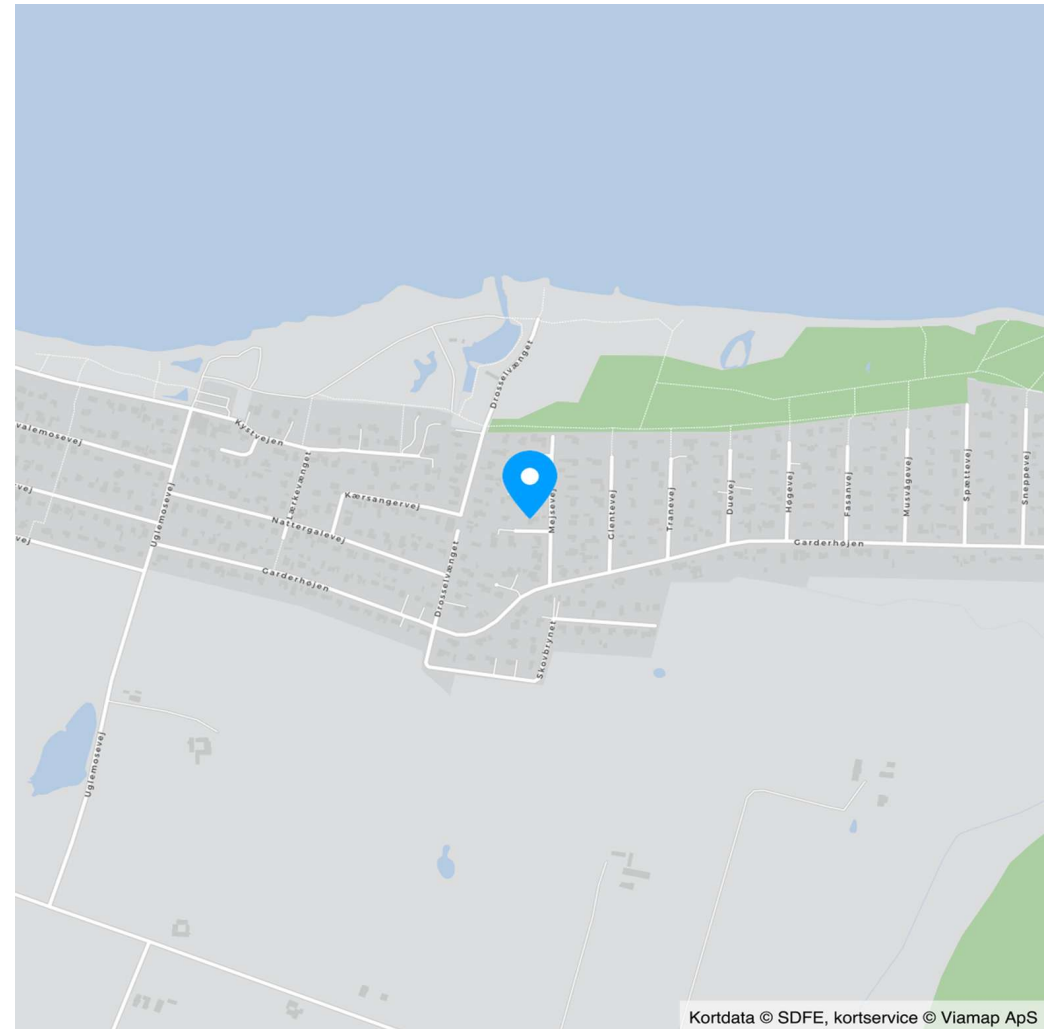
Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 25x Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 2577194  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1965/1997

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.177 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 124 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 16 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 20 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.576.000  
Grundværdi: 1.207.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.060.800  
Grundlag for grundskyld: 965.600

\*\* 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: 30.11.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv samt om badning mv 19\_U\_681

**Planer**

18. Lokalplan nr. 5-05.pdf  
18a. Lokalplan nr. 153.pdf

Tilbehør:

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

Der henvises til bilag 16b.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Det runde bord, 4 læderstole, 4 skamler og TV

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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.

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.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.510	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	8.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.155
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	181	I alt	kr.	3.317.155
Grundejerforening, anslået	kr.	1.200	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.		
Husforsikring	kr.	5.478			
Skorstensfejer	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.755			

**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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.268 md. / 219.219 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.493 md. / 173.910 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: 01.06.2026

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: Mejsevej 11, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1369  
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 16.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.030.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 378.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 135.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 504.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Jernet

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.

*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 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.