



REAL

Svalemosevej 42, 4671 Strøby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	88
Kontant	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.601	Grund m ²	802
Byggeår/ombygget	1971/1976		

Sagsnr. **150-1988**

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: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Charmerende fritidsbolig med sjæl, stor have og skøn beliggenhed nær havet

Denne indbydende fritidsbolig fra 1971 rummer 88 veludnyttede kvadratmeter samt en kælder på 22 kvm. Sommerhuset byder på en helt særlig kombination af moderne komfort, sommerhusstemning og masser af charme. Her får du en bolig, der fremstår nyere renoveret og i rigtig god stand, så du kan flytte ind og begynde at nyde ferier, weekender og lange sommerdage uden de store bekymringer. Planløsningen er både funktionel og hyggelig med et stort køkken-alrum, hvor der er god plads til både madlavning, samvær og afslapning, samt en stor stue, der skaber en dejlig lys og indbydende atmosfære.

Boligen rummer tre gode værelser, som giver fleksible muligheder til familie, gæster eller hjemmekontor, og badeværelset er praktisk placeret i boligen. Dertil kommer en yderst brugbar kælder, der giver ekstra plads til opbevaring, hobby el. lign. Den skønne udestue fungerer som et naturligt ekstra opholdsrum, hvor årstiderne kan nydes lidt længere. Overalt mærkes den fine balance mellem funktionalitet og sjæl, som gør hjemmet særligt attraktivt for dig, der ønsker en fritidsbolig med personlighed.

Udenfor venter en fantastisk have med flere gode kroge, så du kan følge solen hele dagen og finde lige netop din yndlingsplads til kaffe, læsning eller hyggelige stunder med familie og venner. Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen selv, for her bor du tæt på havet og naturen, hvilket giver de perfekte rammer for gåture, badeture og et roligt frirum fra hverdagen. Alt i alt en oplagt fritidsbolig for dig, der drømmer om charme, god plads og en dejlig beliggenhed i naturskønne omgivelser.

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: Svaemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Køkken



Køkken



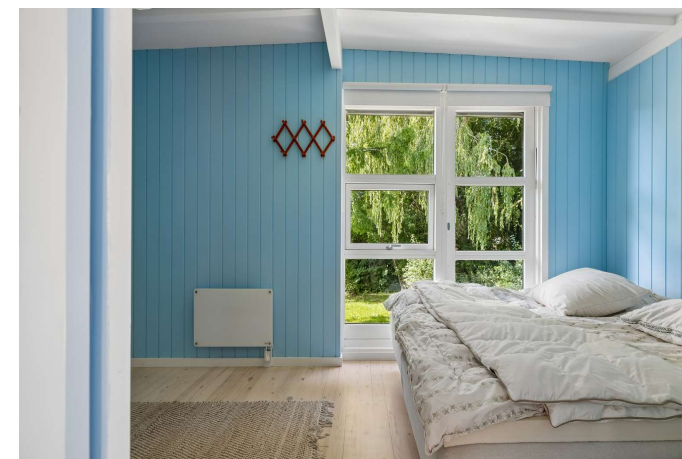
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

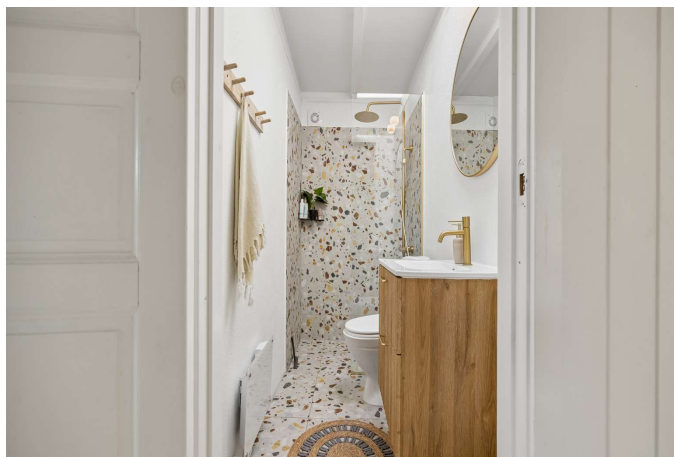
Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Værelse



Badeværelse



Gang



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Sauna

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Udestue



Udestue



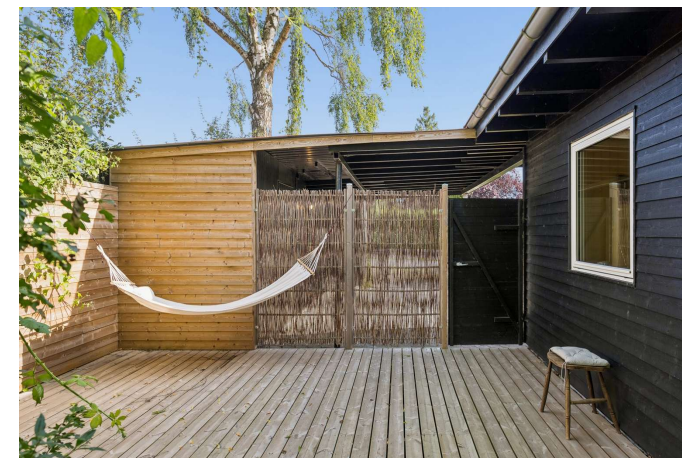
Udestue



Udestue



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Have



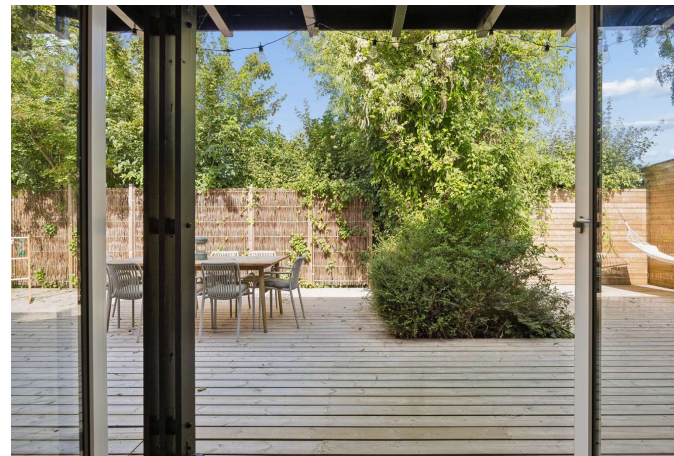
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

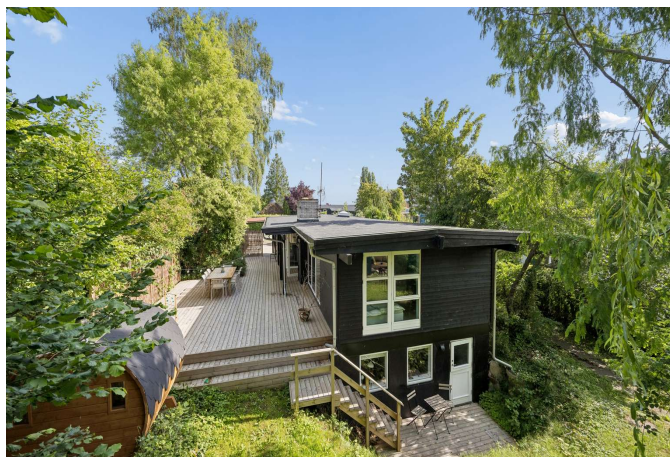
Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

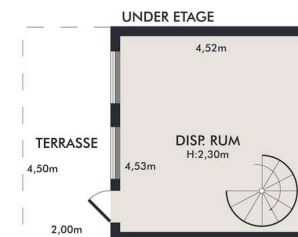
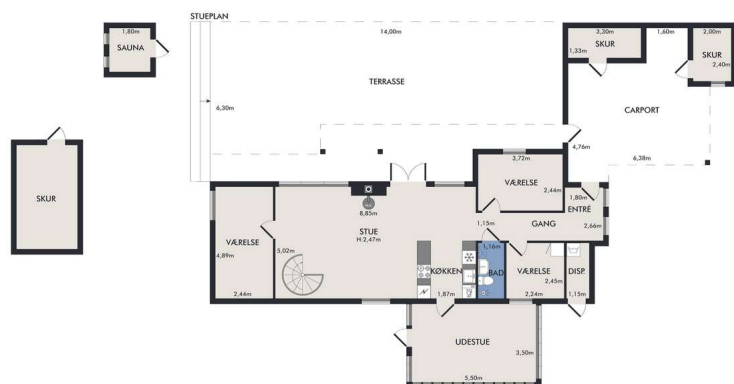
Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 22dg Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576854
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.530.000
Grundværdi: 1.675.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.024.000
Grundlag for grundskyld: 1.340.000

Arealer**

Grundareal: 802 m²
Boligareal i alt: 88 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 22 m²
Udhus: 6 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: 01.01.1585 - Stevns Klint er ejendommen uvedkommende
- Nr. 2: 30.09.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.08.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

18. Lokalplan 5-04 - For en del af sommerhusområdet ved Strøby Ladeplads. Område 2
18a. Kommuneplan 3 S1 - Sommerhusområde

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Nogle få møbler og billeder følger ikke med. Tilgår hvilke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026

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: Afventer sælgers husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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.

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: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.322	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	11.122	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	3.014.850
Renovation	kr.	4.571			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.215			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.670 md. / 200.043 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.225 md. / 158.702 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: 09.07.2026

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: Svalemosevej 42, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1988
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 11.08.2026

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. 990.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.