

REAL



## Svalemosevej 91, 4671 Strøby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.965</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>850</b>
Byggeår	<b>1960</b>		

Sagsnr. **150-1607**

**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: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



### Charmerende Fritidsbolig i Strøby

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig beliggende i det idylliske Strøby, hvor du kan skabe din egen drømmeoase. Med et boligareal på 60 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at sætte dit personlige præg og skabe et sommerhus, der passer perfekt til dine behov. Bygget i 1960, emmer huset af karakter og historie, mens det samtidig giver plads til moderne opdateringer.

Ejendommen består af et rummeligt værelse med potentiale for at lave et ekstra, hvilket gør det ideelt for både par og små familier. Det funktionelle køkken er klar til at blive omdannet til et kulinarisk paradis, hvor du kan eksperimentere med dine yndlingsopskrifter. Den hyggelige stue indbyder til afslapning efter en lang dag ved vandet eller en tur gennem de naturskønne omgivelser. Badeværelset er praktisk indrettet.

Udenfor finder du en stor terrasse, der strækker sig ud mod den nemme have – ideel til sommerens grillfester eller stille morgenkaffe under åben himmel. Haven kræver minimal vedligeholdelse, så du kan bruge mere tid på at nyde de smukke omgivelser.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk; kun få skridt fra vandet giver dig mulighed for spontane strandture eller lange gåture langs kysten. Strøby byder desuden på en rolig atmosfære med nærhed til naturen samt bekvemmeligheder. Dette er virkelig en sjælden perle blandt fritidsboliger – kom og oplev magien selv!

### 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: Anders Riis

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Spisestue

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



Værelse



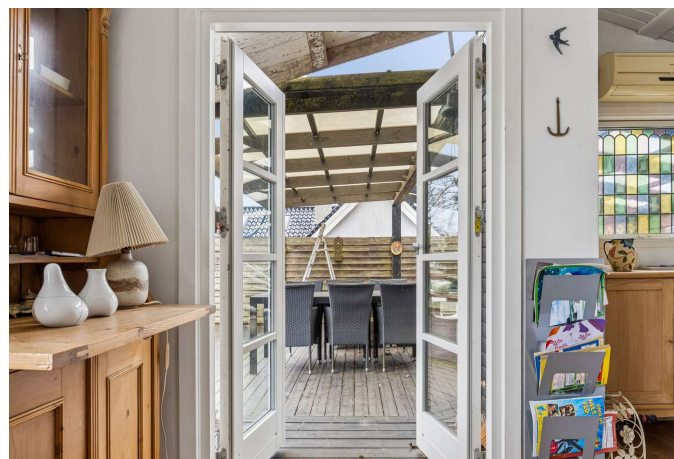
Værelse



Køkken



Badeværelse



Gang



Stue

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



Stue



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

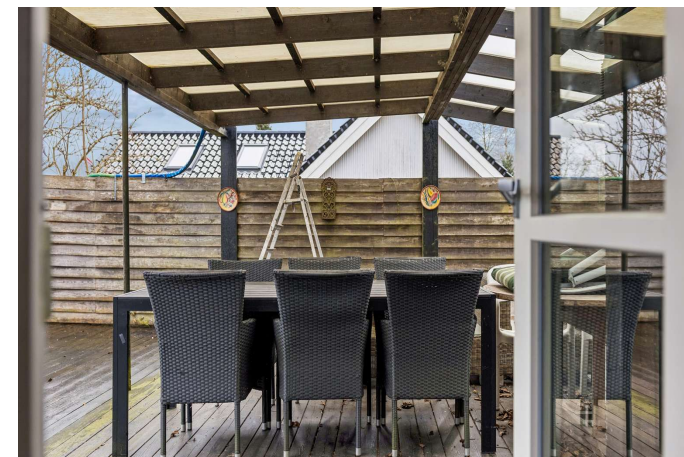
Dato: 27.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 23ø Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 2576912  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1960

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.439.000  
Grundværdi: 1.246.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.151.200  
Grundlag for grundskyld: 996.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 850 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Øvrige arealer: 31 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 09.01.1917 - Stevns Klint er ejd uvedkommende  
- Nr. 2: 29.05.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 28.08.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 4: 18.09.2002 - Dekl. ang. ret for Strøby Ladeplads vand- værk til anlæg m.v.

**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):

Komfur, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab, Køleskab (I skur), Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Vedrørende beboelsen: Forsikringen dækker ikke råd-, svamp og insektskade i eller i forbindelse med vinduer og terrassedør.

Vedrørende carport, overdækket areal og udhus: Nævnte bygninger er kun omfattet af brand- og bygningsbeskadigelses- dækningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Svalemosevej 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	8.273	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Rottebekæmpelse	kr.	132	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Grundejerforening	kr.	250	Ejerskifte gebyr til grundejerforening	kr.	2.000
Renovation	kr.	4.571	Ejerskifte - Vandværk	kr.	188
Skorstensfejning, anslået	kr.	670	I alt	kr.	2.220.354
Husforsikning	kr.	3.666			
Vejbidrag	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.584		

#### 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.314 md. / 147.773 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.769 md. / 117.233 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: 30.04.2026

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 91, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 150-1607  
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 27.05.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Svalemosen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Områdeklassificering**

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

#### **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.

#### **Brændeovn**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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/pejseindsatsen 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.

# 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.

*Announce*



## 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.