

REAL



Svalemosevej 76, 4671 Strøby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	99
Kontant	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.260	Grund m ²	809
Byggeår/ombygget	1971/1991		

Sagsnr. **150-1763**

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 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Charmerende fritidsbolig med skøn have, udestue og mulighed for at udnytte 1. salen

Her får du en dejlig fritidsbolig på 99 m², opført i 1971, som byder på en indbydende og funktionel planløsning med plads til både afslapning og samvær. Boligen har et rummeligt spise-køkken, hvor der er god plads omkring spisebordet, og hvor det åbne kig gennem stuen skaber en behagelig sammenhæng i hjemmet. Den gode stue fungerer som et naturligt samlingspunkt, og herfra er der direkte udgang til den skønne udestue, som forlænger sæsonen og giver et ekstra opholdsrum med udsigt til haven.

Boligen rummer tre gode soveværelser, der giver fine muligheder for familie, gæster eller hjemmets mange praktiske behov. Dertil kommer et oprindeligt brusebadeværelse, som understreger boligens klassiske udtryk og giver mulighed for at sætte sit eget præg. En særlig fordel ved ejendommen er potentialet i 1. salen, som kan udnyttes og dermed åbne for endnu flere anvendelsesmuligheder, hvis man ønsker at skabe ekstra plads eller udvikle boligen yderligere.

Udenfor venter en utrolig skøn og ugeneret have, hvor man kan nyde roen, privatlivet og de mange gode solkroge. Haven er anlagt med flere terrasser, så der altid er mulighed for at finde den helt rigtige plads i solen eller i læ. Her er de ideelle rammer for sommerliv, hyggelige måltider under åben himmel og afslappende dage i grønne omgivelser. Beliggenheden er samtidig attraktiv med gåafstand til vandet og kort afstand til indkøb, så du får en fritidsbolig, der kombinerer fred, natur og bekvemmelig hverdag på bedste vis.

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: Michael Ohm

Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Køkken



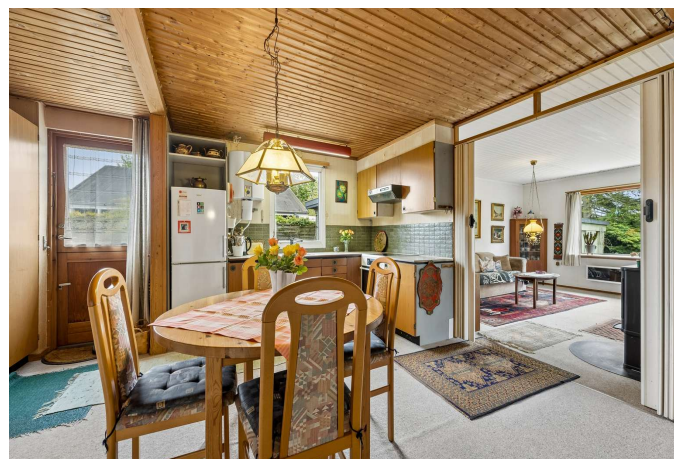
Hall



Stue



Stue



Alrum



Værelse

Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Udestue



Udestue

Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

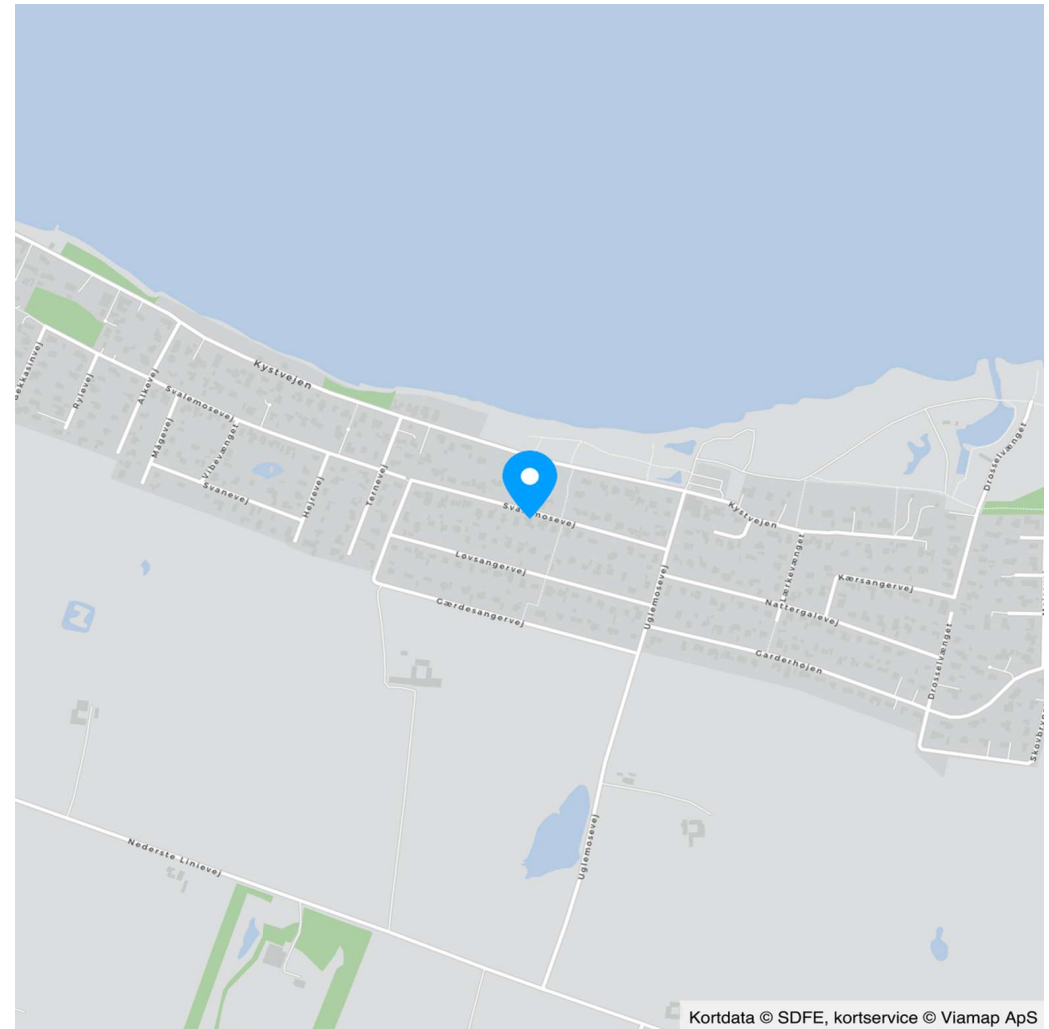
Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 23ay Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2576935
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.876.000
Grundværdi: 1.077.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.500.800
Grundlag for grundskyld: 861.600

Arealer**

Grundareal: 809 m²
Boligareal i alt: 99 m²

Øvrige arealer:

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: 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: 18.09.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse 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

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svalemosevej 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgssopstillingens 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 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.654	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	7.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Rottebekæmpelse	kr.	146	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	250	Indmeldelsesgebyr til GF	kr.	2.000
Renovation, anslået	kr.	4.571	I alt	kr.	2.321.650
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.500			
Husforsikning	kr.	5.696			
GF - Bidrag til vejfond	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.118			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.871 md. / 154.452 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.211 md. / 122.533 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 76, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 150-1763
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 31.05.2026

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:

Nr. 6: hovedstol kr. 375.000

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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet 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 hertil.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

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.

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.