

REAL



Uglemosevej 9, 4671 Strøby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	120
Kontantpris	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.255	Grund m2	800
Byggear	2021		

Sagsnr. **150-0679**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Forestil dig en bolig, hvor hver detalje er nøje udvalgt for at skabe et hjem, der ikke kun er smukt at se på, men også utroligt behageligt at leve i. Denne fritidsbolig fra 2021 opfylder alle disse kriterier og mere til. Med sine 120 kvadratmeter fordelt på flot designede rum, byder denne ejendom på en unik kombination af moderne komfort og naturskøn beliggenhed.

Fra det øjeblik du træder ind ad døren, vil du blive mødt af lyse og indbydende rum takket være de flotte gulve og de højekvalitetsmaterialer, der er anvendt gennem hele huset. Køkkenet står som hjertet i hjemmet med sit stilrene design og topmoderne udstyr - et sandt paradis for den madglade.

Boligen fremstår i rigtig flot stand og er klar til indflytning uden yderligere anstrengelser. Det betyder mindre tid brugt på vedligeholdelse og mere tid til at nyde livet. Udenfor finder du en næsten vedligeholdelsesfri have, der inviterer til afslapning under åben himmel. Haven omkranses af en terrasse næsten hele vejen rundt om huset, hvilket giver perfekte rammer for både solrige dage og hyggelige aftener.

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: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025

Det særlige ved dette fritidsbolig er dens fantastiske beliggenhed tæt på vandet samt den charmerende café lige i nærheden - ideelt for dem, der værdsætter naturens ro samt lokalområdets hygge. Med busstoppestedet tæt på huset er det nemt at nå Køge Centrum indenfor blot 18 minutter, hvor shoppingmulighederne og restaurantudvalget kan tilfredsstille enhver smag.

Udover de ovennævnte faciliteter byder denne fritidsbolig også på praktiske løsninger såsom port til indkørslen for ekstra privatliv, et lækkert udendørsbad perfekt efter en dag ved stranden samt et skur til opbevaring af diverse udstyr eller havemøbler.

Denne fritidsbolig repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et drømmehjem i naturskønne omgivelser med nem adgang til både rekreative aktiviteter og byens pulserende liv. En bolig som denne kommer ikke ofte på markedet – grib chancen nu.

Adresse: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025





Adresse: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	24 cx Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2577104
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.836.000 kr.
Grundværdi:	1.095.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.268.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	876.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.07.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, vandværk, pumpehuse mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatabaserne.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn. Mrk. Siemens, Kogeplader mrk. Siemens, Emhætte mrk. Thermex, Mikroovn mrk. Junker, Køle-/fryseskab mrk. LG,
Opvaskemaskine mrk. Bosch, Vaskemaskine mrk. Siemens, Tørretumbler mrk. Siemens.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.571	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	7.271	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Renovation	kr.	4.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Grundejerforening	kr.	1.100	Flyttegebyr - Vandværk	kr.	125
Husforsikring, anslået	kr.	2.500	Indskud, grundejerforening	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	134	I alt	kr.	3.225.171
Ejerudgift i alt 1 år			27.064		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.060 md./ 204.721 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.683 md./ 164.197 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Uglemosevej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 06.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Garderhøjen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.