

REAL



## Uglemosevej 9, 4671 Strøby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.956</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>2021</b>		

Sagsnr. **150-0679**

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

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 11.05.2026



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 paradys 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.

##

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 sjældnen mulighed for at erhverve sig et drømmehjem i naturskønne omgivelser med nem adgang til både rekreati-

### 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. 1.956

Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

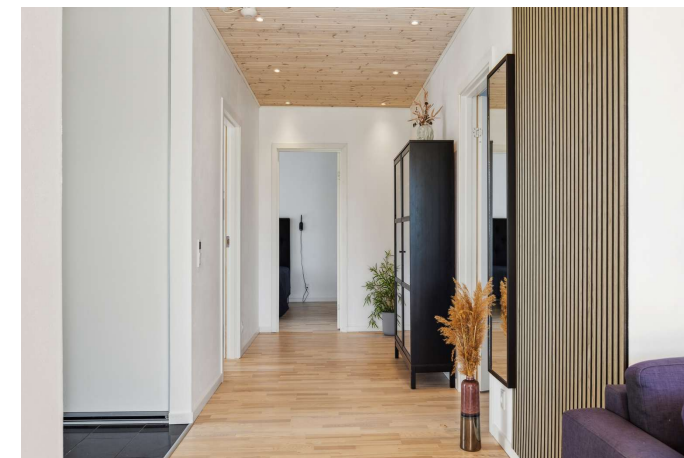
Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 11.05.2026





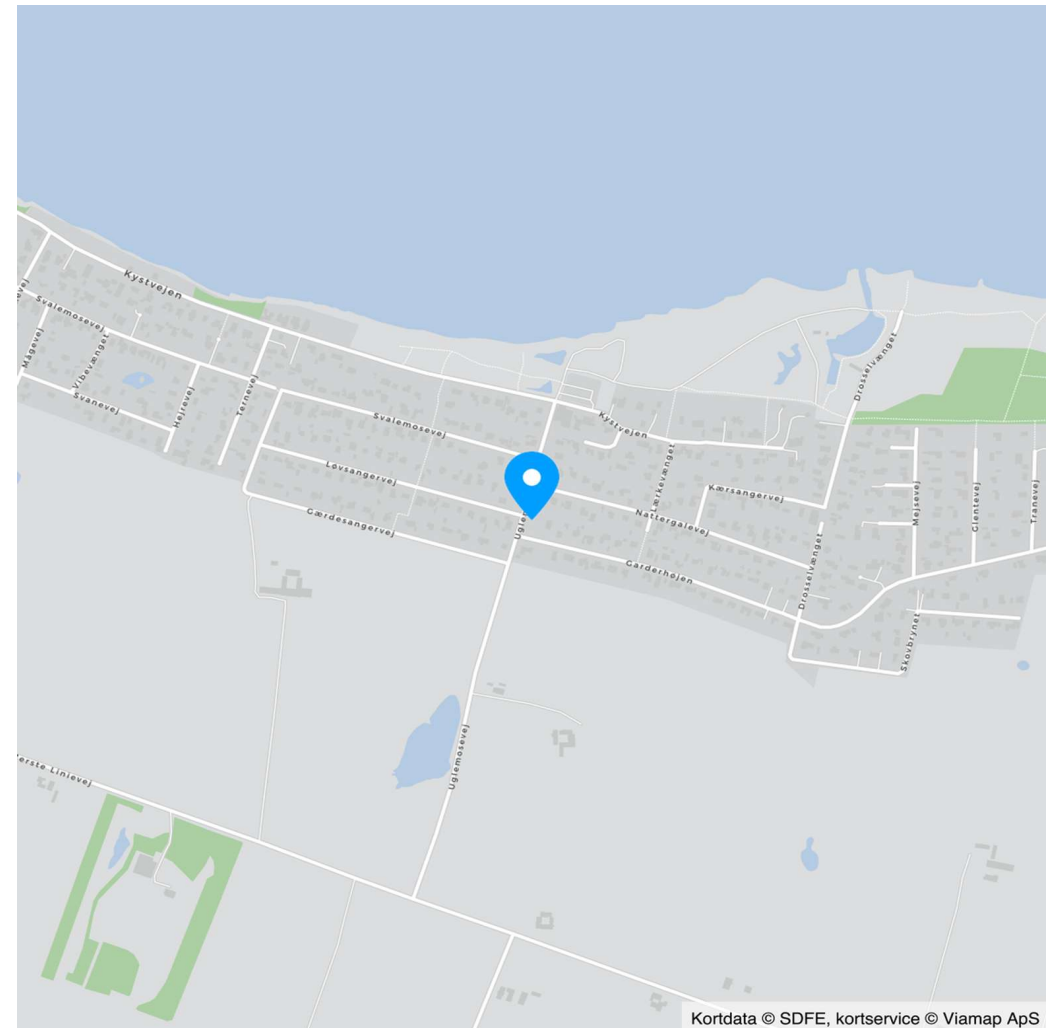
Adresse: Uglemosevej 9, 4671 Strøby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 24cx Strøby By, Strøby  
BFE-nr.: 2577104  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.353.000  
Grundværdi: 1.194.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.082.400  
Grundlag for grundskyld: 955.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 09.07.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, vandværk, pumpehuse mv samt forbud mod beboelse udenfor tiden 1/4-30/9, Ikke til hinder for prioritering 19\_U\_526

**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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Junker), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

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. 1.956

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 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.



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

Sagsnr.: 150-0679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.520
Grundskyld	kr.	7.928
Renovation	kr.	4.571
Grundejerforening	kr.	1.100
Husforsikring, anslået	kr.	4.200
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.469

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	125
I alt	kr.	3.216.175

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.

**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. 1.956

Dato: 11.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 446.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Garderhøjen

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.

*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 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.