



REAL

Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	4.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.142	Grund m2	690
Byggear/ombygget	1940/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1205**

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: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Det er en sjældent udbudt ejendom, der venter på Trekronervej 26, for her kan I få noget så særligt som en moderne villa på 198 etagemeter midt i Strøby Egedes ældre, veletablerede villakvarter – og ikke nok med det, I bosætter jer også helt centralt med kun 100 meter til vandet og få minutters gang til byens gode indkøbsmuligheder. Strøby Egede er en yderst attraktiv base og derfor en by i vækst, og I vil straks forstå hvorfor, når I slår jer ned i de trygge og naturskønne omgivelser.

Jeres nye hjem ligger på en rolig, lukket og nyasfalteret villavej med søde naboer – og så ligger huset højt i landskabet, så ingen grund til bekymring, selvom I bor med få skridt til kysten. På adressen møder I et flot helhedsindtryk, for både hus, carport og anneks er opført i samme stil med ensartede tagkonstruktioner. Annekset er opvarmet, udstyret med tekøkken og rummer et væld af muligheder; her kan eksempelvis indrettes kontor eller hobbyrum.

I finder ikke et hus magen til i hele kongeriget Danmark, for sælger selv har tegnet det gennemtænkte byggeri, som byder på gode idéer og minimal vedligeholdelse. Den flotte villa blev tilbygget i 2007, og senere er der også kommet en skøn udestue til. Udestuen kan benyttes året rundt og fungerer som en direkte forlængelse af boligen, og om sommeren kan den åbnes helt op til haven, så den bliver til et opholdsrum på grænsen mellem inde- og udelivet. Det tilstødende overdækkede areal er et oplagt spot til grillen, og det vender ud mod den ugenerede baghave. På husets modsatte side får I endnu et skønt uderum; en solrig gårdsplads byder her på et væld af hyggekrege, og markisen kan sørge for skygge, mens gårdspladsen kan lukkes helt af, hvis I har små børn.

Tiden er endelig kommet til at vende blikket mod boligen, hvor I allerførst bliver mødt af en stor, lys glasgang, der giver jer en smagsprøve på et indbydende hjem med lys, luft og pæne materialevalg. Det er derudover en super planløsning, der fordeler kvadratmeterne, så glasgangen skaber en naturlig opdeling af værelser og opholdsrum. I husets ene ende finder I et badeværelse samt tre gode værelser, der kan blive til fire, hvis behovet opstår. I modsatte ende ligger endnu et badeværelse, et bryggers og ikke mindst det åbne leverum, hvor stue og køkken-alrum smelter

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: Cille Stenberg

Adresse: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026



Adresse: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026



Adresse: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	79 e Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2578359
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1940/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.298.000 kr.
Grundværdi:	394.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.638.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	335.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	690 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Carport:	25 m ²
Udhus:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.12.1970 - Dok om placering af byggegrunde mv

Planer

Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Stevns Kommune og derfor omfattet af Stevns Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_9711360_1625222847969.pdf

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen, se policen.

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 kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.125 Forbrug: 1.661,80 m3

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.456	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	2.616	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.598	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.488	Vandværk, ændring af ejer	kr.	250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	4.332.320
Grundejerforening (frivillig)	kr.	350			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

25.708

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.025 md./ 276.302 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.698 md./ 224.375 år v/25,00%

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: 31.01.2026 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: 1/8 - 1/2

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: Trekronervej 26, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1205
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 06.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyst.

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: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade - Siemens

Emhætte - Gorenje

Mikroovn - Siemens

Kombiovn - Siemens

Køleskab - Electrolux

Fryser - Siemens

Opvaskemaskine - Grundig

Vaskemaskine - Grundig

Tørretumbler - Grundig

Køle/fryseskab i udhuset

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.