

REAL



Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	91
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.209	Grund m2	249
Byggear	2013	Energimærke	B

Sagsnr. 150-1363

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: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette fantastiske dobbelthus beliggende i det eftertragtede område Strøby Egede. Denne ejendom, bygget i 2013, tilbyder et boligareal på 91 kvadrater og er en perfekt kombination af moderne design og funktionel indretning. Her får du muligheden for at bo i et rækkehus, der ikke blot er indflytningsklart, men også vedligeholdt ud over det sædvanlige.

Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af en stor entré med rigelig plads til både sko og overtøj. Det rummelige køkken alrum er et sandt hjerterum med flotte elementer og en imponerende køkken ø. Sælger har sørget for løbende renoveringer samt etableret et ovenlysvindue, der fylder rummet med naturligt lys. Stuen byder på god plads til både sofaarrangement og spiseplads samt direkte udgang til en sydvendt terrasse.

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: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025

Terrassen og haven er større end de fleste i området og tilbyder et ugeneret sted at nyde solen eller hyggelige aftener med familie og venner. Villaen indeholder to gode værelser samt et badeværelse, som sælger har opdateret til nyere tidens standarder. Derudover findes der et stort loftrum ideelt til opbevaring.

Haven omkring huset er veldisponeret og der er en dejlig terrasse perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster. Den store indkørsel har fået nyere belægning samt flot belysning, hvilket giver ejendommen ekstra charme ved ankomst.

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre; huset ligger i et lukket område præget af stisystemer, godt naboskab samt nem adgang til strand, indkøbsmuligheder og skoler. Med kun en kort køretur fra Køge C får man her den perfekte balance mellem naturskønne omgivelser og bylivets bekvemmeligheder.

Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025



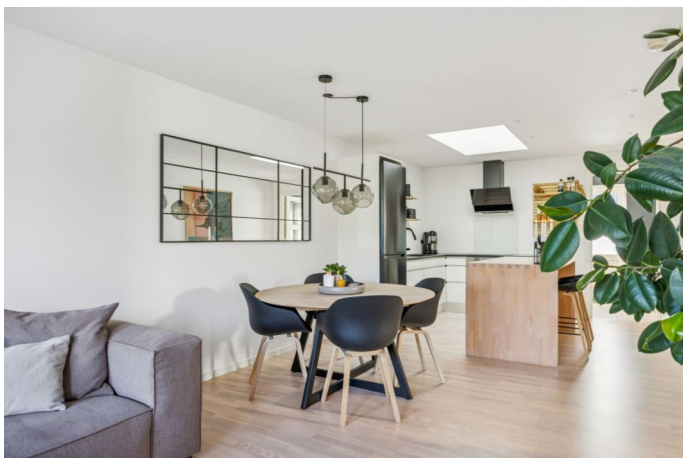
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



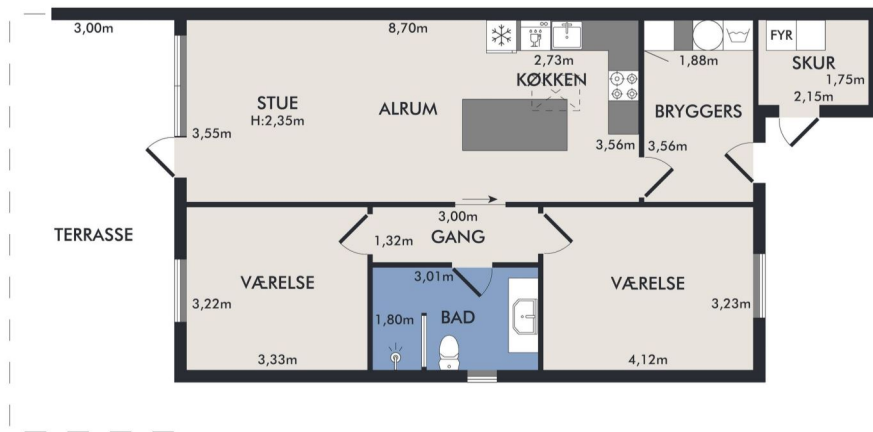
Ejendommen



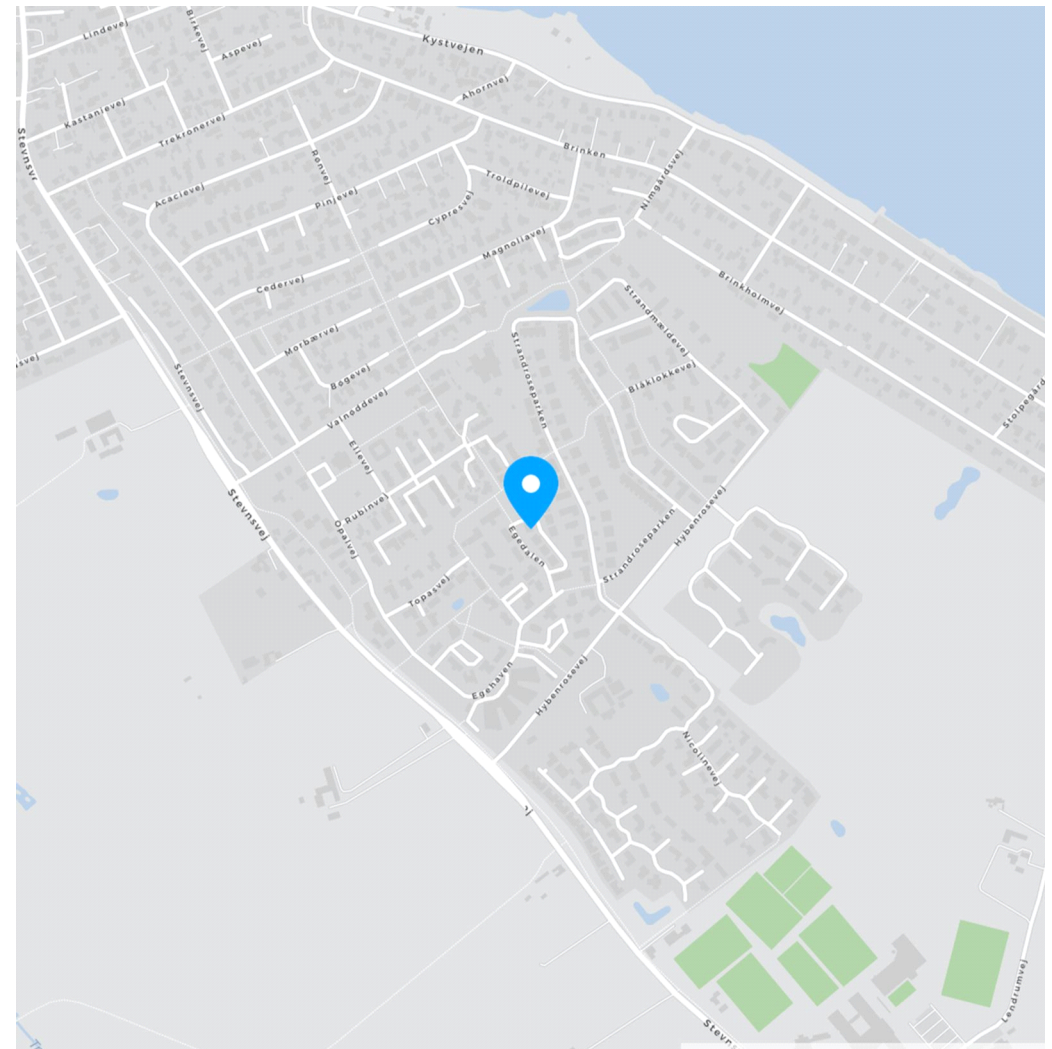
Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5 tf Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	100044405
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2013

Arealer*

Grundareal:	249 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²

Øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.375.000 kr.
Grundværdi:	948.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.900.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	758.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 22.12.2006 - Dekl. ang. byggepligt, hegnspligt, grund- ejerforening. Påtale Vallø kommune og ejer af 5-px Strøby
Nr. 2 lyst d. 20.08.2009 - Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 2 - 17
Nr. 3 lyst d. 08.07.2011 - Aftale om anlæg af naturgasstikledning
Nr. 4 lyst d. 29.09.2011 Vand - Andelselskabet Strøby Egede Vandværk
Nr. 7 lyst d. 19.01.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Egedalen 2-48

Planer.

Lokalplan nr. 195
Lokalplan nr. 2-17
Lokalplan nr. 2-17,1
Stevns Kommuneplan

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Bosch, Kogeplade mærke Hoover, Emhætte mærke Silverline, Tørretumbler mærke Whirlpool, Køle/fryseskab mærke Logik, Opvaskemaskine mærke Bosch, Vaskemaskine mærke Siemens.

Sælger oplyser at: Ovn - Det ene varmelegeme (det yderste) øverst i ovnen varmer ikke (der er to varmelegemer foroven), Men det er kun symbolet på 'over og undervarme', der ikke virker, da den øverste ikke virker. Alle de resterende 5 virker inkl. varmluftovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 724,50 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.690	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.295	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	3.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.488	Ejerskiftegebyr Vandværk	kr.	250
Grundejerforening, anslået	kr.	2.400	I alt	kr.	3.021.853
Rottebekæmpelsesafgift	kr.	120			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		26.509			

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/nettoydelser 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.792 md./ 189.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.711 md./ 152.530 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: 27.11.2025
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: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1363
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 27.11.2025

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 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.164.000	1.258.102	1.210.343	DKK	3,07	46.535	28,75	3,15			Nej	
Totalkredit/2% Obligationlån	Obligationlån	336.056	336.056	300.181	DKK	2	22.621	22,25	4,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Egedalen 2-48

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: 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.