



REAL

Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	84
Kontant	2.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.572		
Byggeår	1936	Energimærke	+ C

Sagsnr. **150-1765**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

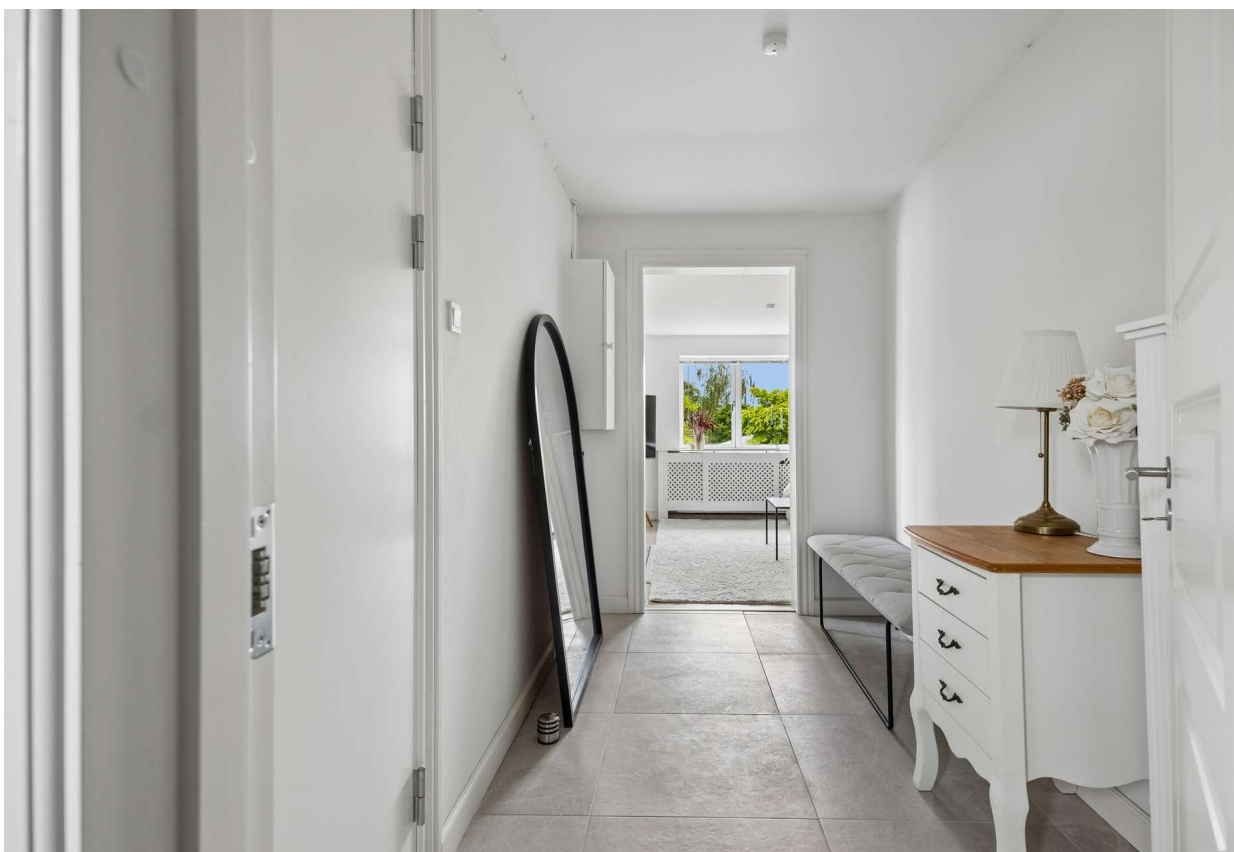
Salgsopstilling

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: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026



Indflytningsklar 3-værelses, 2.række til vandet med egen have, garage og havudsigt

Velkommen til denne særdeles attraktive og indbydende ejerlejlighed på 84 veludnyttede kvadratmeter, hvor klassisk charme møder moderne komfort på fineste vis. Lejligheden er opført i 1936 og fremstår flot renoveret, velholdt og helt indflytningsklar. Her får du en lys, hyggelig og harmonisk bolig, hvor du straks føler dig hjemme. Den gennemtænkte planløsning skaber en skøn fornemmelse af rummelighed, og boligen opleves både praktisk, funktionel og yderst indbydende.

Lejligheden er en flot og velindrettet 3-værelses højstuelejlighed, som ligger ugeneret og privat. Den pæne entré byder varmt velkommen med god plads til både overtøj og sko. Herfra fortsætter boligen naturligt ind i de lyse opholdsrum. Den dejlige sydvestvendte stue imponerer med et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære. Her er rigelig plads til både et hyggeligt sofaområde og et stort spisebord, så rummet indbyder til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Her kan også nydes den skønne havudsigt.

Køkkenet fremstår stilrent og velholdt med flotte elementer og et tidløst design, der passer perfekt til lejlighedens samlede udtryk. Derudover byder boligen på to rummelige og lyse værelser med gode indretningsmuligheder samt et nyt, pænt og funktionelt badeværelse med gulvvarme, som fuldender den velindrettede bolig.

Som en sjælden og særdeles attraktiv bonus medfølger der en privat have, hvor du kan nyde solen, roen og de grønne omgivelser i helt private rammer. Hertil kommer egen garage på 15 kvm, samt et praktisk depotrum i den fælles vaskekælder, hvilket giver ekstra opbevaringsplads og stor bekvemmelighed i hverdagen.

Ejendommen tilbyder desuden en hyggelig fælles tagterrasse, hvor du kan nyde den smukke udsigt over vandet i rolige og stemningsfulde omgivelser. Beliggenheden i Strøby Egede er yderst eftertragtet med kort afstand til

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.

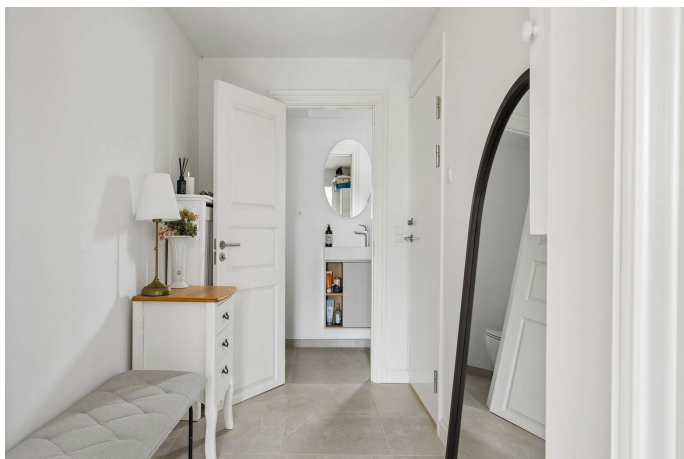
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Niels-Kristian Paulsen

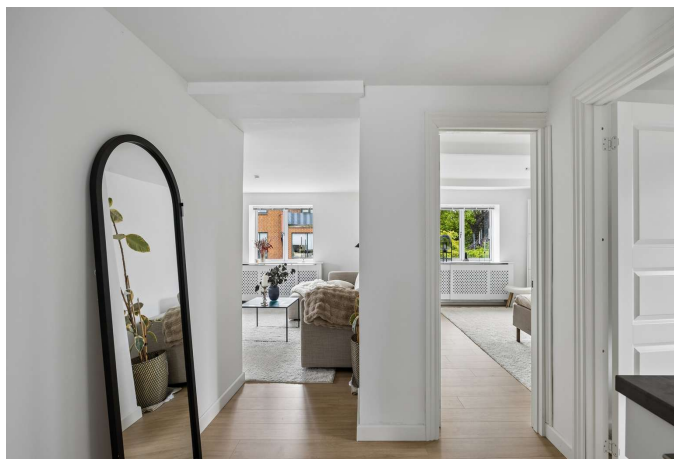
Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

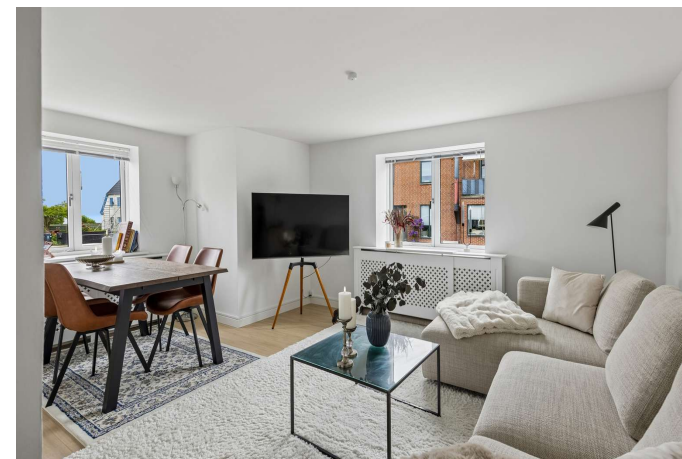
Dato: 16.06.2026



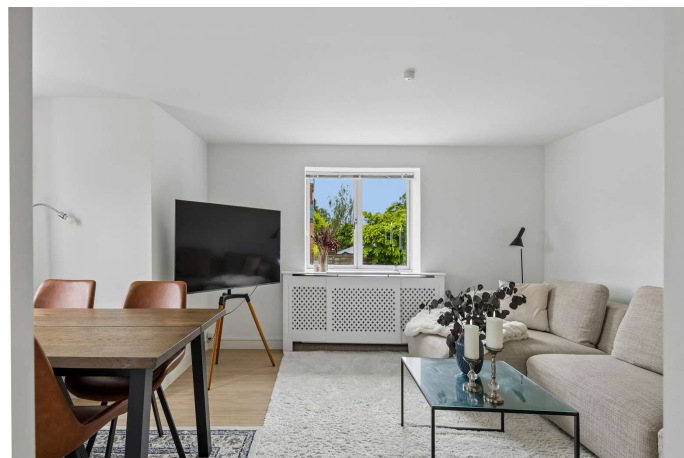
Gang



Gang



Stue



Stue



Stue

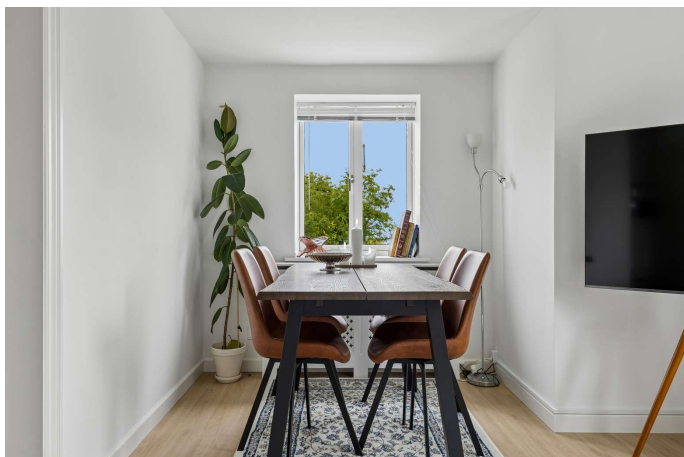


Stue

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026



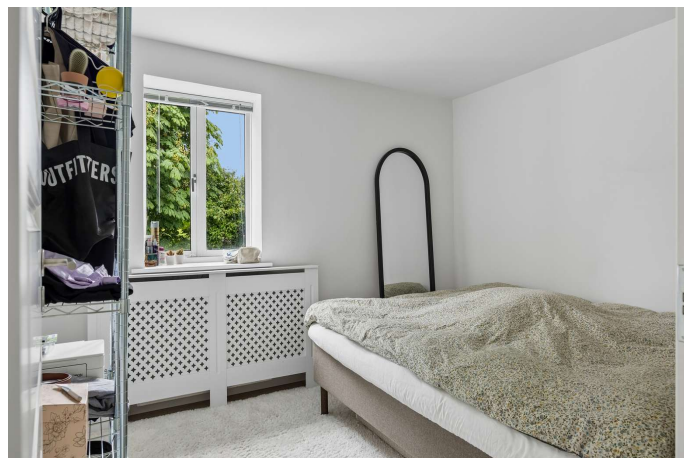
Stue



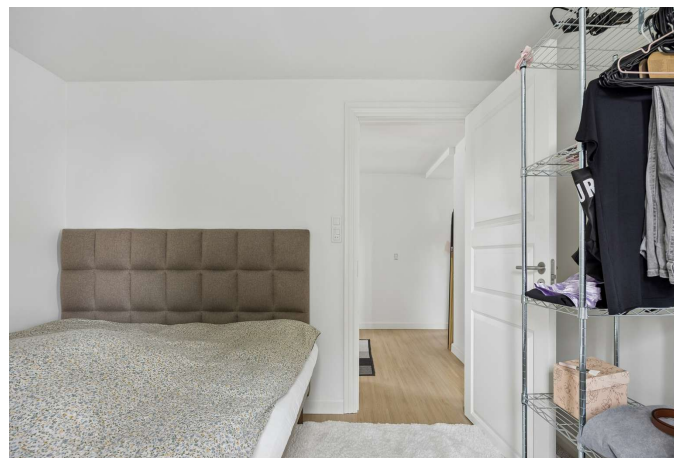
Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Trappe

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

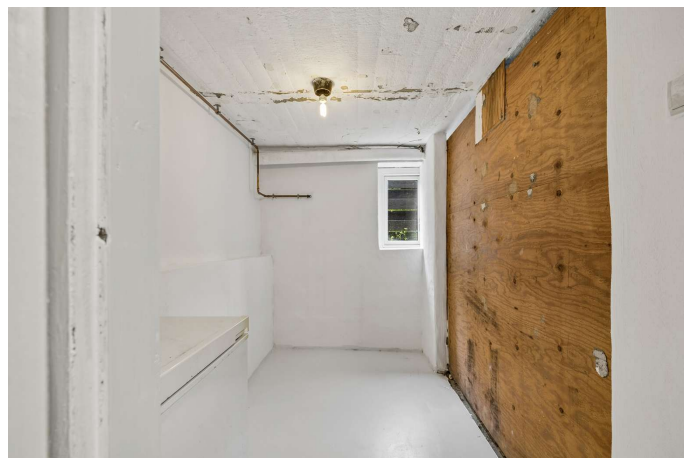
Dato: 16.06.2026



Ejendommen



Udsigt



Disponibelt rum



Udsigt



Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

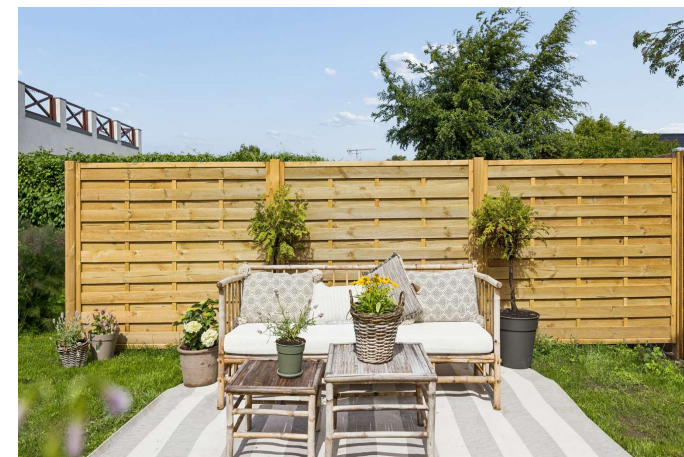
Dato: 16.06.2026



Have



Have



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

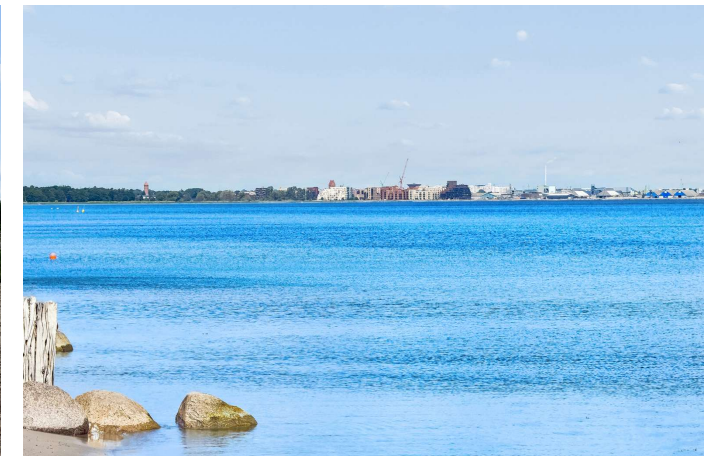


Ejendommen

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026



Område

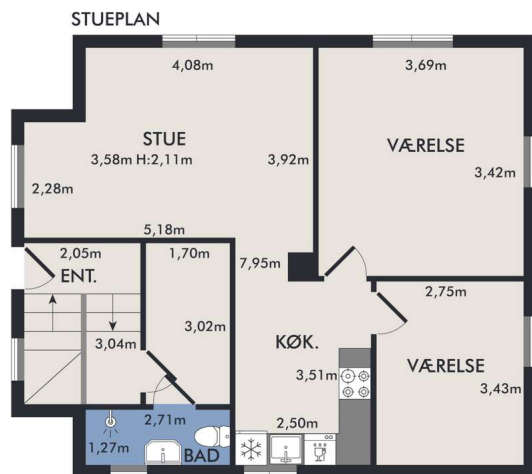
Område



Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

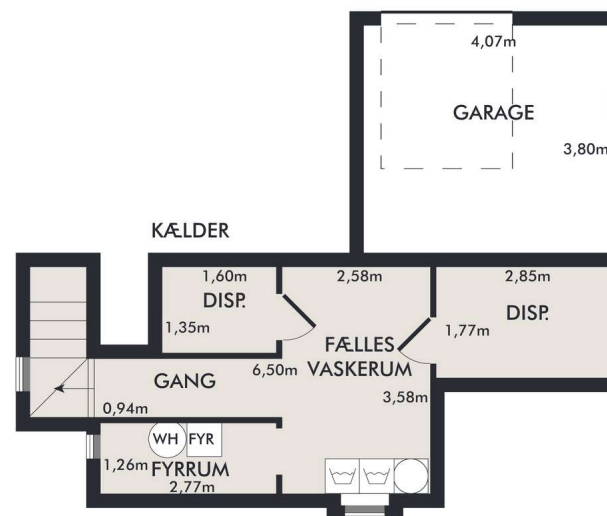
Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	55bn Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	100947732
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.533.500
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.226.800
Grundlag for grundskyld:	776.800

Arealer**

Tinglyst areal:	107 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	80 m ²
Heraf 20m2 Garage, 7m2	27 m ²
BBR-boligareal:	84 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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

Ingen

Planer

14. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Der henvises iøvrigt til ejendomsdatarapporten.

Anvendelsesbegrænsninger

ingen oplyst.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikringspolice.

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 hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er noteret fra 2020 vurderingen. Grundværdien på seneste ejendomsvurdering fra 2020 er gældende for hovedejendommen, og i salgsoptillingen er værdien fordelt ligeligt og anslået 50/50.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingen anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.930 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

ISTA varme-/vandregnskab aconto

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.257	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	6.447	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	2.914.250
Forsikring	kr.	4.306			
Vedligeholdelsesopsparing	kr.	5.972			
Bankgebyrer og PBS	kr.	896			
Administrator, anslået	kr.	1.989			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.864			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.755 md. / 189.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.540 md. / 150.486 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: 01.06.2026

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: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 16.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.400.000
Nr. 2: hovedstol kr. 384.350

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen oplyst.		16.06.2026

Ejerforening

Navn: TILGÅR

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 30.000 i form af Vedtægter.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 107 / 215

Tinglyst: 107 / 215

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

- Havestykke 2
- Garage/depotrum tilknyttet lejligheden
- Kælderrum jf. ejerlejlighedskort

Fællesfaciliteter

- Adgangsarealer
- Område foran hoveddør
- Holde-/parkeringsområde til fælles fri brug — må ikke anvendes til permanent opbevaring af køretøjer, trailere eller effekter
- Fælles kælderarealer
- Vaskerum
- Teknikrum
- Facade, tag og bærende konstruktioner

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

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.