

Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**2.795.000**	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

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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. 2.795.000
Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572
Dato: 26.10.2026



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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026

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 indkøbsmuligheder, apotek, caféer og øvrige daglige fornødenheder. Samtidig ligger boligen dejligt tilbagetrukket fra Stevnsvej, hvilket skaber fredelige og rolige omgivelser.

Her får du en attraktiv kombination af en central og rolig beliggenhed, en fantastisk udsigt og en charmerende bolig, der på elegant vis forener hverdagens praktiske behov med høj livskvalitet, naturskønne omgivelser og nærhed til vandet. Der er nem adgang til offentlig transport, med kun 90 m til bus og strand. Der findes også strand med badebro 350 m væk.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026



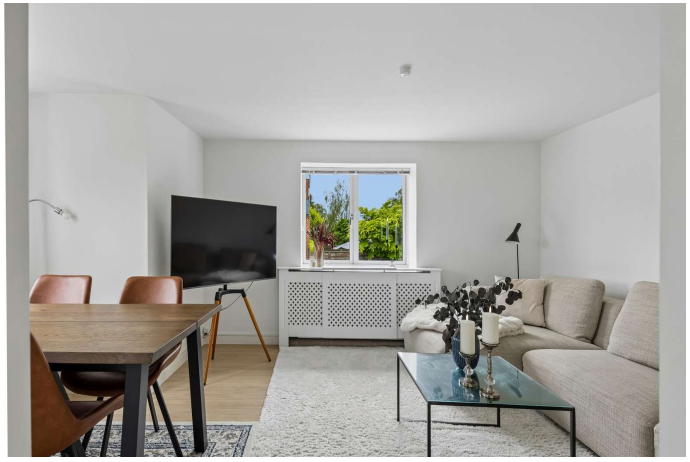
Gang



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

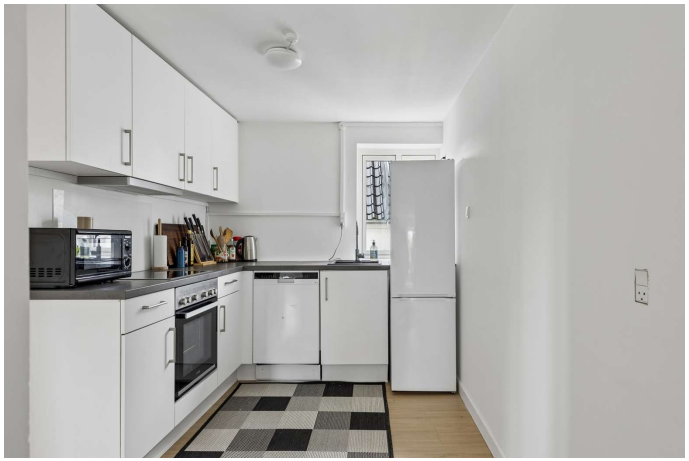
Dato: 26.10.2026



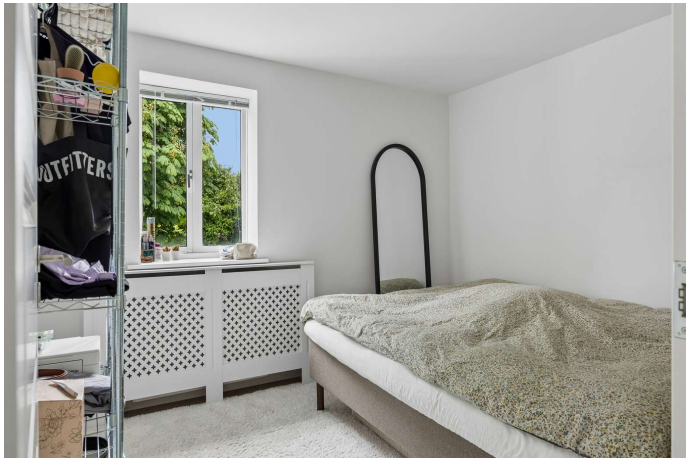
Stue



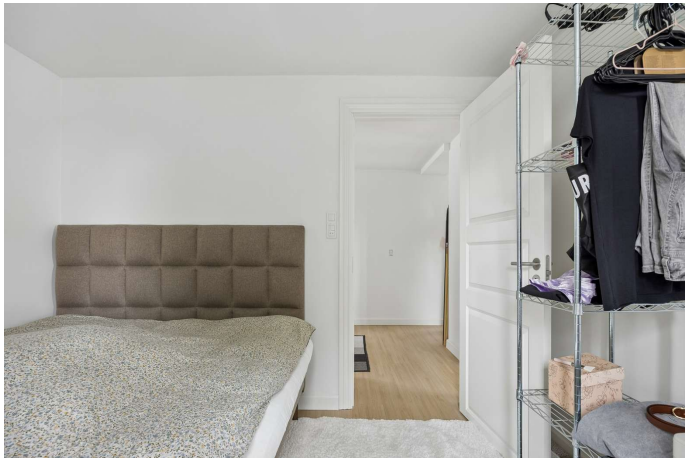
Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Trappe

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026



Ejendommen



Udsigt





Disponibelt rum



Udsigt



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026



Have



Have



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026



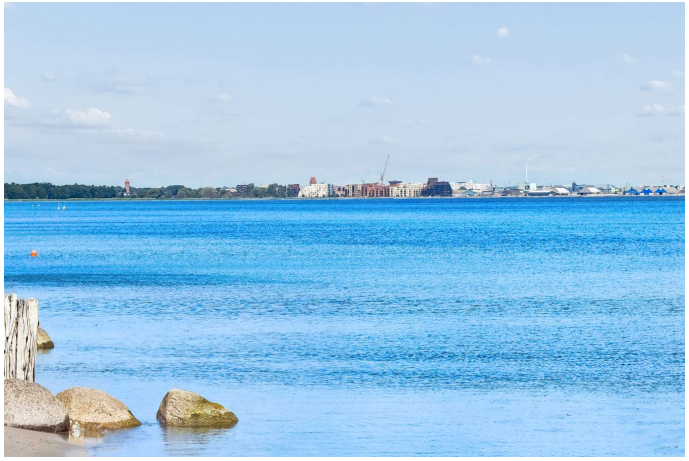








Område



Område

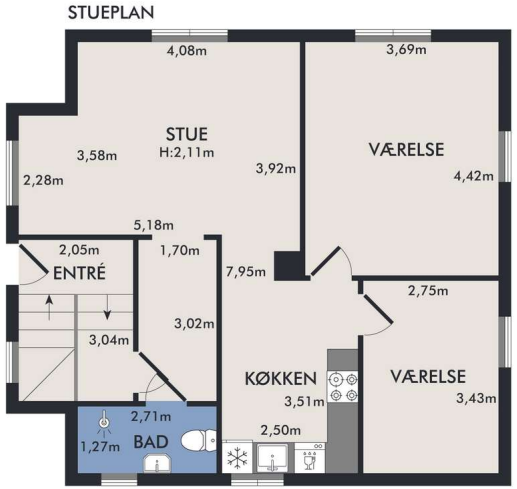
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

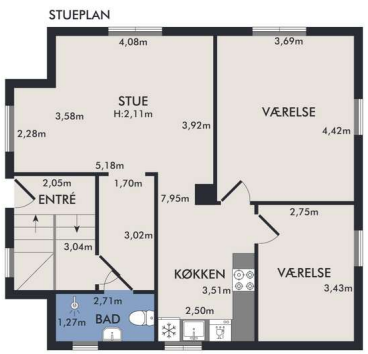
Sagsnr.: 150-1765
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

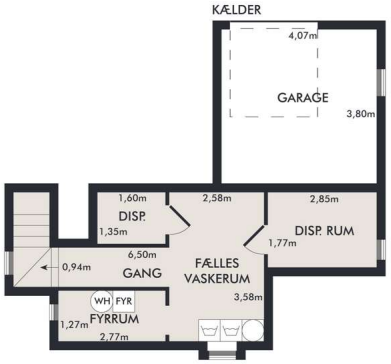
Dato: 26.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

plantegning





Vejledende plantegning uden ansvar

plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

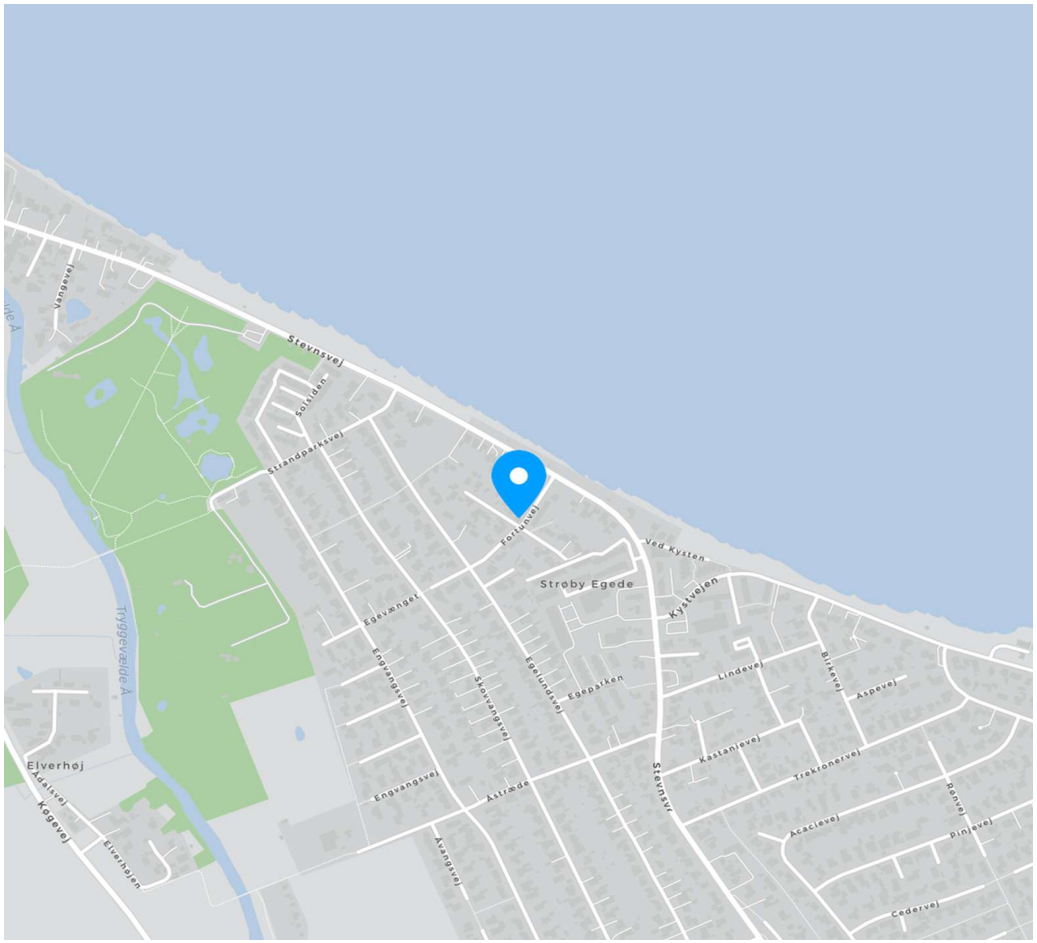
Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	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 i alt:	107 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	80 m^2
- Heraf tinglyst areal til 20m2	27 m^2
Garage, 7m2 Depot	
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
18. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026

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 forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

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 salgsopstilling. Ejendomsværdien er noteret fra 2020 vurderingen. Grundværdien på seneste ejendomsvurdering fra 2020 er gældende for hovedejendommen, og i salgsopstillingen 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 salgsopstillingens 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, st., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.257
Grundskyld	kr.	6.447
Renovation, anslået	kr.	4.997
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

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
I alt	kr.	2.813.650

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.428 md. / 197.138 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.842 md. / 154.105 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen oplyst.		26.10.2026

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 (En bil pr. lejlighed)
– Fælles kælderarealer
– Vaskerum
– Teknikrum
– Facade, tag og bærende konstruktioner

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.