



REAL

## Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>91</b>  |
| Kontant    | <b>2.895.000</b> | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.192</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>249</b> |
| Byggeår    | <b>2013</b>      | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **150-1363**

**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: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026



Velkommen til dette fantastiske dobbelthus beliggende i det eftertragtede område Strøby Egede. Denne ejendom, bygget i 2013, tilbyder et boligareal på 91 kvadratmeter 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.

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 lofttrum ideelt til opbevaring.

Haven omkring huset er veludrustet 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.

### 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.

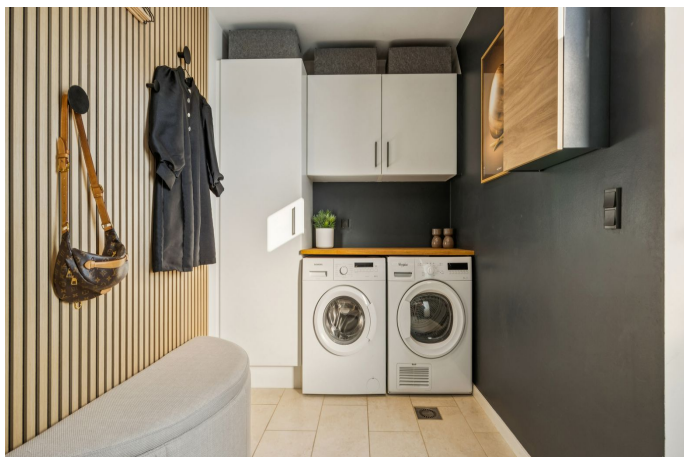
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026

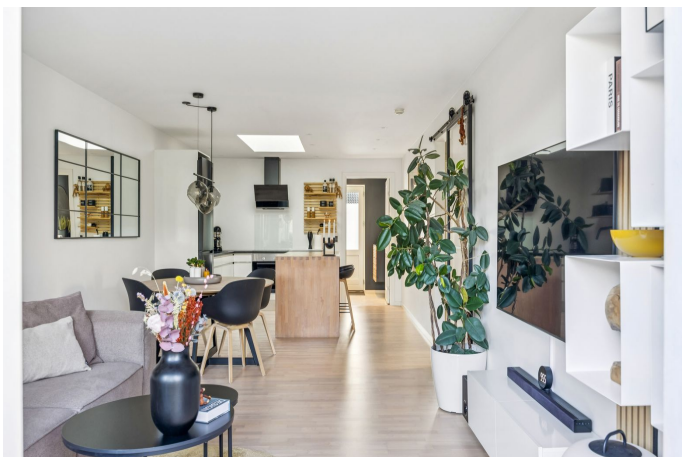




Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026

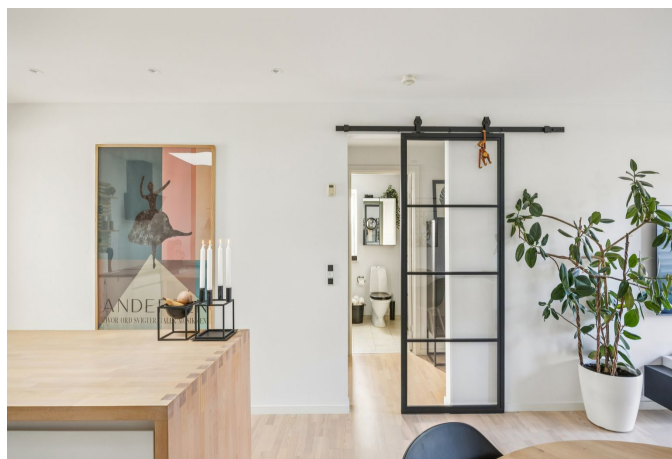




Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026





Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026





Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026



Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026



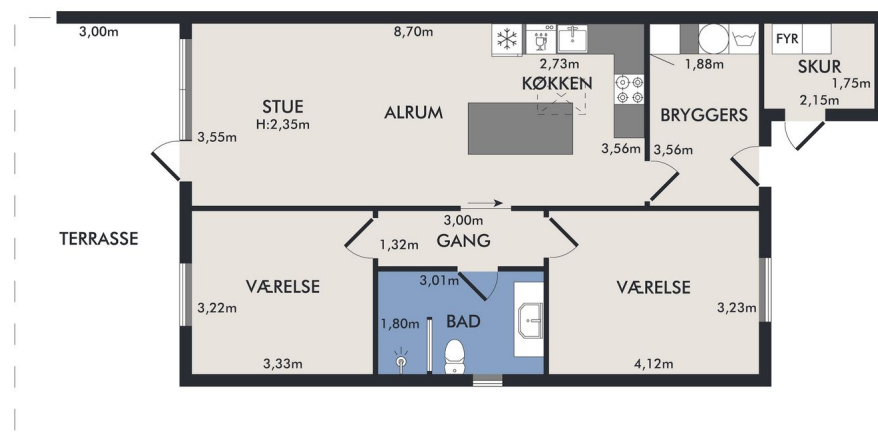




Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

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

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 249 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 91 m <sup>2</sup>  |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Øvrige arealer:  |                  |
| Indbygget udhus: | 5 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

- Nr. 1: 22.12.2006 - Dekl. ang. byggepligt, hegnspligt, grund- ejerforening  
- Nr. 2: 20.08.2009 - Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 2 - 17  
- Nr. 3: 08.07.2011 - Aftale om anlæg af naturgasstikledning  
- Nr. 4: 29.09.2011 - ANDELSELSK STRØBY EGEDE VANDVÆRK  
- Nr. 7: 19.01.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Egedalen 2-48, Strøby Egede

##### **Planer**

18. Lokalplan 195 - Temalokalplan om helårsbeboelse  
18A. Lokalplan 2-17 - Område til boliger og plejecenter i Strøby Egede  
18B. Lokalplan 2-17, 1 - Område til boliger og plejecenter i Strøby Egede  
21. Kommuneplan.pdf

#### 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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:

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten 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. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 725 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B





Adresse: Egedalen 36, Strøby Egede, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Grundejerforening  
Rottebekæmpelses  
Husforsikring

|     |       |
|-----|-------|
| kr. | 9.690 |
| kr. | 6.295 |
| kr. | 4.571 |
| kr. | 2.000 |
| kr. | 139   |
| kr. | 3.609 |

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
Ejerskiftegebyr Vandværk  
I alt

|     |           |
|-----|-----------|
| kr. | 2.895.000 |
| kr. | 19.250    |
| kr. | 6.753     |
| kr. | 250       |
| kr. | 2.921.253 |

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.

Ejerudgift i alt 1. år

|     |        |
|-----|--------|
| kr. | 26.304 |
|-----|--------|

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 15.391 md. / 184.692 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.385 md. / 148.615 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Ingen.

**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. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 09.02.2026

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:

Beskrivelse

Beløb

Pr. dato  
09.02.2026

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Egedalen 2-48

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.

*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.