

Fortunvej 2, 1., Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**2.895.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.582**		
Byggeår	**1936**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-1819**

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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026



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

Velkommen til en sjældent attraktiv ejerlejlighed på 84 veldisponerede kvadratmeter, hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Lejligheden er opført i 1936, men fremstår i en renoveret og i indflytningsklar stand, der gør det let at flytte direkte ind og begynde at nyde hverdagen fra første dag. Den ideelle planløsning giver en dejlig følelse af rummelighed, og lejligheden opleves både funktionel og indbydende fra det øjeblik, man træder ind.

Entréen byder pænt velkommen med plads til både sko og overtøj, og herfra åbner boligens hjerte sig naturligt. Den sydvestvendte stue har et skønt lysindfald og god plads til både sofaarrangement og spisebord, så rummet let kan indrettes til både afslapning og samvær, herfra kan man nyde den skønne havudsigt. Køkkenet fremstår med flotte elementer og et udtryk, der passer godt til lejlighedens samlede stil. Dertil kommer to rummelige soveværelser med rigtig god plads samt et fint og funktionelt badeværelse, som fuldender den gennemtænkte bolig.

Komforten er i højsædet med gulvvarme i stort set hele lejligheden, hvilket bidrager til en behagelig atmosfære året rundt. Som en sjælden og værdifuld fordel medfølger der desuden din helt egen have, hvor udelivet kan nydes i private rammer. Hertil kommer garage på 15 kvm og depotrum i den fælles vaskekælder, som giver gode opbevaringsmuligheder og ekstra 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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026

Ejendommen med energimærke C rummer også en fælles tagterrasse hvor uhindret 180 graders udsigt over vandet kan opleves i fredelige og stemningsfulde omgivelser. Beliggenheden i Strøby Egede er meget eftertragtet, da man bor tæt på alt det nødvendige med indkøb, apotek og caféer lige i nærheden, samtidig med at boligen er tilbagetrukket fra Stevnsvej. Her får du en rolig og central beliggenhed med en formidabel udsigt og en bolig, der forener hverdagens praktiske behov med livskvalitet og nærhed til natur og vand. 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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum

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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026



Køkken



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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026



Værelse



Værelse



Gang



Gang



Badeværelse



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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026





Udsigt





Bryggers

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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026







Ejendommen







Have

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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026











Område



Område

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

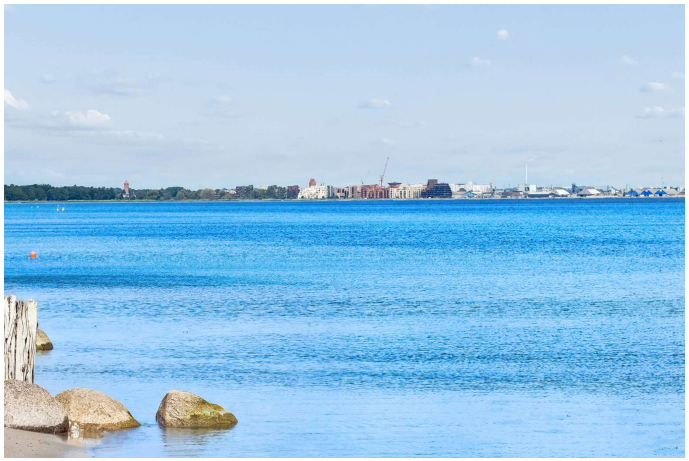
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Fortunvej 2, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026





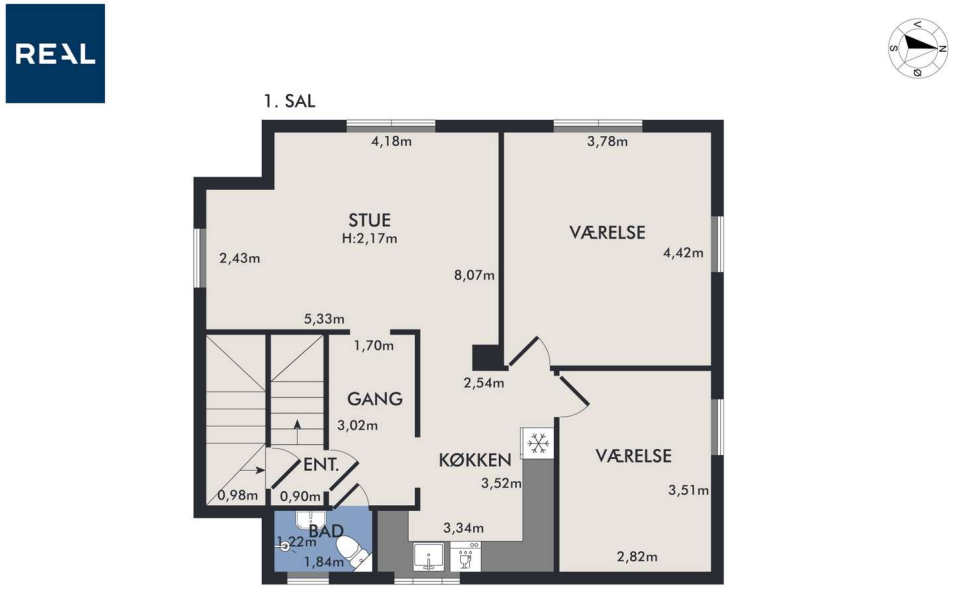
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Fortunvej 2, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

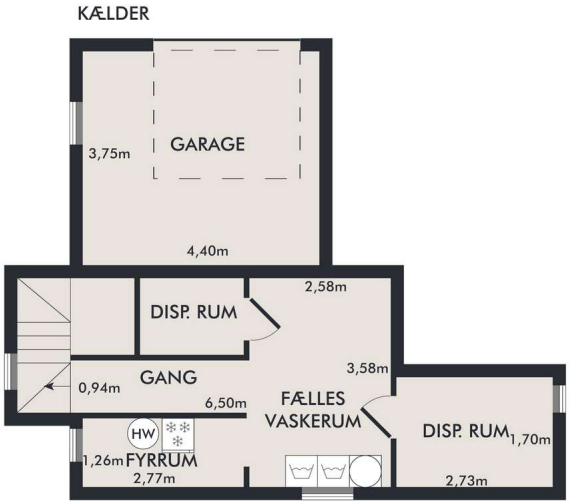
Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

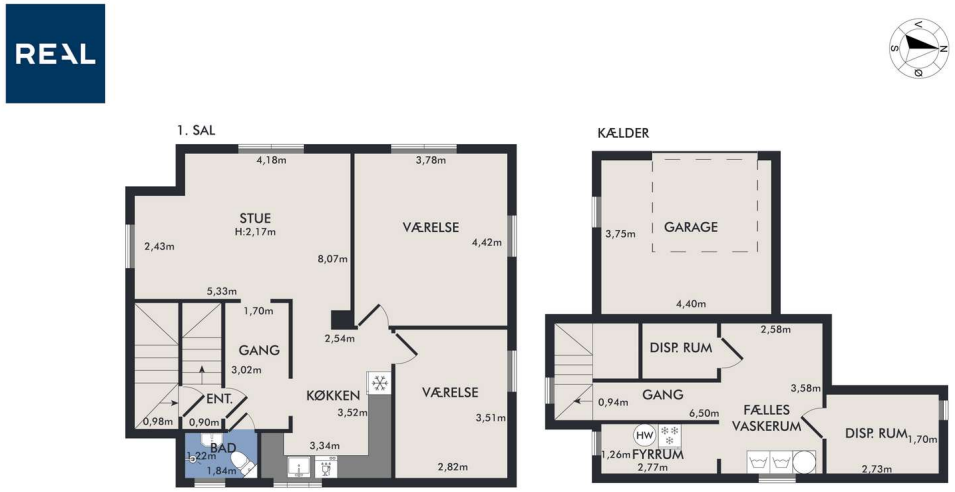
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Fortunvej 2, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

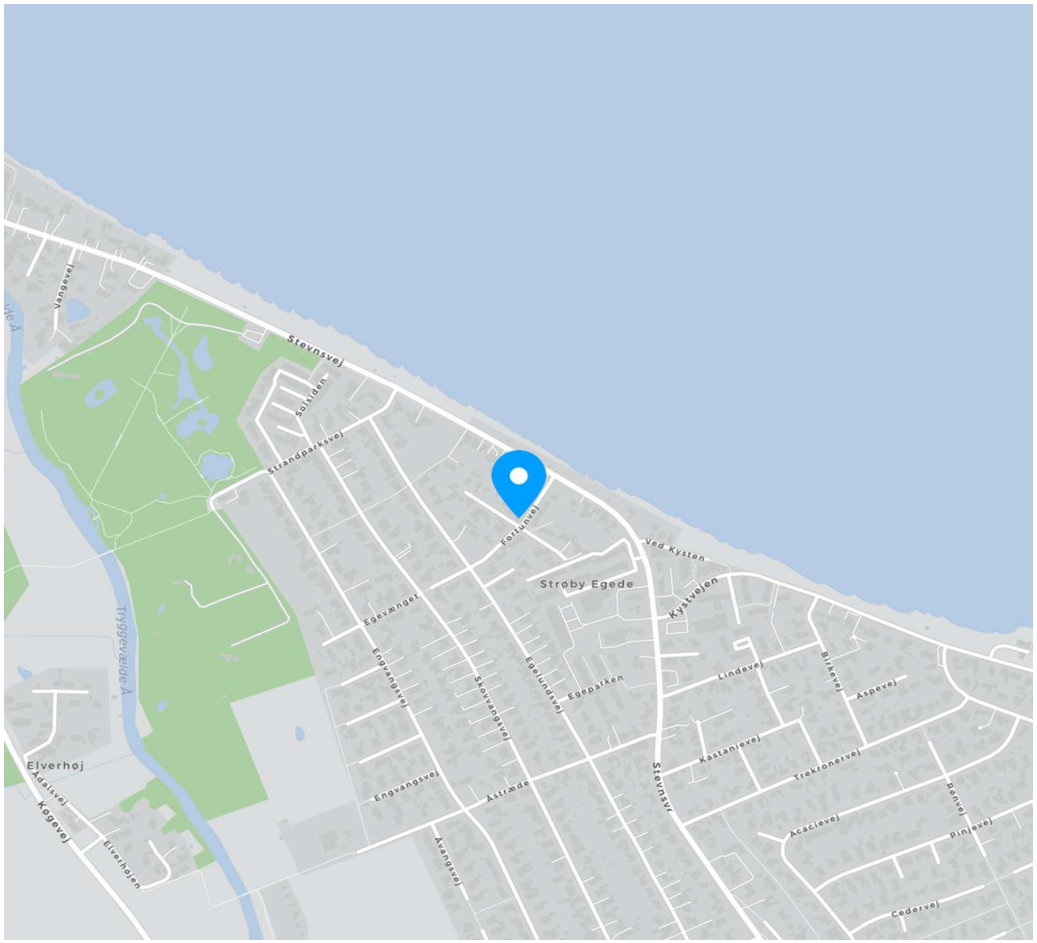
Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026



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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	55bn Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	100947733
Ejerl. Nr.:	2
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:	108 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	80 m^2
- Heraf tinglyst areal til 7m2	28 m^2

Depot og 21m2 Garage

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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026

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.: 3.966 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult 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, 1., Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1819
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.257
Grundskyld	kr.	6.447
Renovation, anslået	kr.	4.997
Administrator, anslået	kr.	2.007
Forsikring	kr.	4.346
Vedligeholdelsesopsparing	kr.	6.028
Bankgebyrer og PBS	kr.	904
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.987

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
I alt	kr.	2.914.250

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 17.012 md. / 204.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.299 md. / 159.585 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

Adresse: Fortunvej 2, 1., Strøby Egede, 4600 Køge Kontantpris: kr. 2.895.000	Sagsnr.: 150-1819 Ejerudgift/md.: kr. 2.582	Dato: 31.10.2026

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 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.		31.10.2026

Ejerforening
Navn: TILGÅR
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 30.000 i form af Vedtægter.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 108 / 215
Tinglyst: 108 / 215
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
– Havestykke 1
– Tagterrasse
– 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

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.