



REAL

Strandvejen 82C, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.830	Grund m ²	747
Byggeår/ombygget	1936/1970	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1976**

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: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Charmerende villa med unik placering, åbne marker og kort afstand til centrum

Her får du en sjældent udbudt og meget velholdt villa fra 1936 med 122 m² bolig, placeret i en helt særlig beliggenhed med frit udsyn til åbne marker. Foran ejendommen ligger fredet areal, som både bidrager til følelsen af luft, ro og privatliv samt understreger den unikke placering. Huset fremstår charmerende med enkelte opdateringer, og den gennemgående atmosfære er varm, indbydende og fuld af sjæl.

Stueplan er indrettet med en funktionel og brugervenlig planløsning, hvor du finder badeværelse, soveværelse, stue og alrum, køkken samt bryggers. Fra stuen er der direkte udgang til en fantastisk overdækket terrasse, som bliver et naturligt ekstra opholdsrum i store dele af året. Her kan du nyde udsigten over de åbne marker og samtidig være i læ, mens den hyggelige grund byder på flere skønne terrassemiljøer med plads til både afslapning, samvær og udeliv.

På 1. salen venter tre gode soveværelser samt et gæstetoilet, hvilket giver masser af plads til både familie, hjemmearbejde og overnattende gæster. Dertil kommer en garage med plads til både bil og opbevaring, så der er tænkt praktisk i hverdagen. Beliggenheden midt i Køge Centrum giver kort afstand til offentlig transport, shopping og et væld af restauranter, samtidig med at du bor tæt på vandet og strandskoven, hvor skønne gåture og naturoplevelser ligger lige for. Her får du en sjælden kombination af bynær bekvemmelighed, naturskøn ro og et godt naboskab på vejen.

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

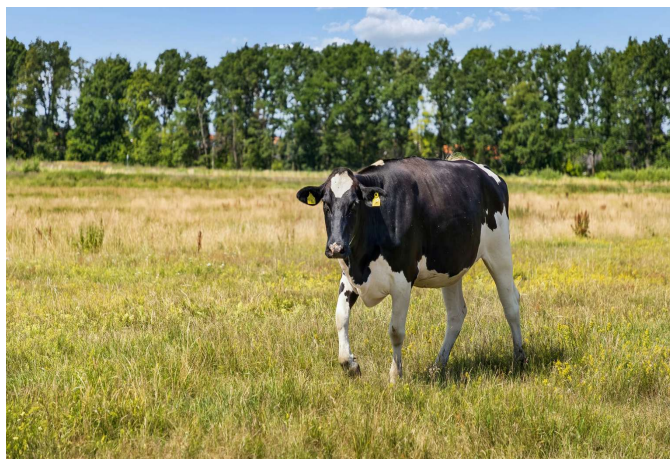
Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Område



Område



Ejendommen



Entre



Stue

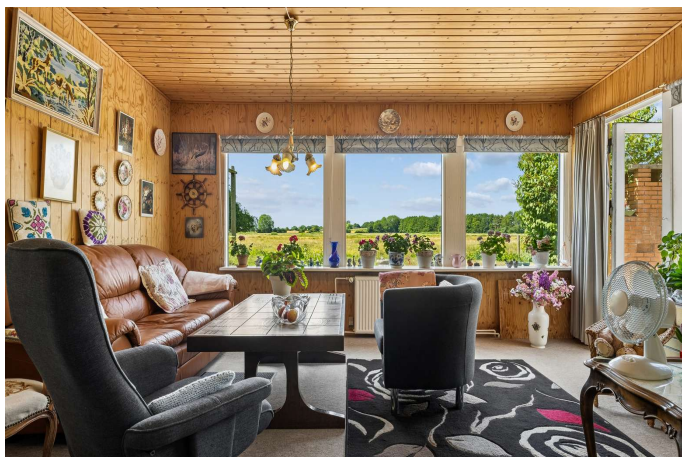


Stue

Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Spisestue



Køkken

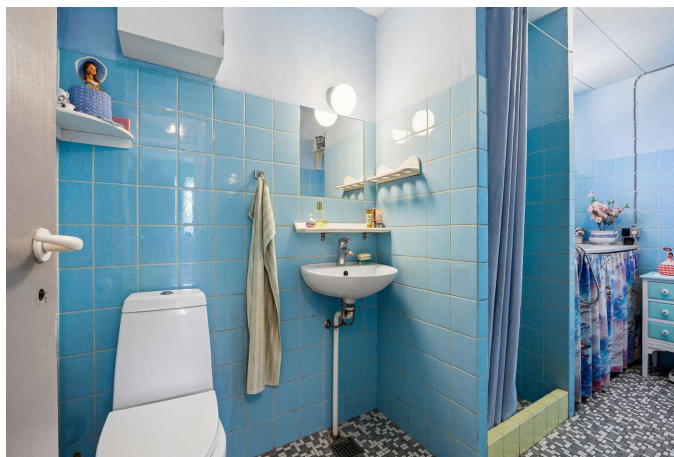
Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Værelse



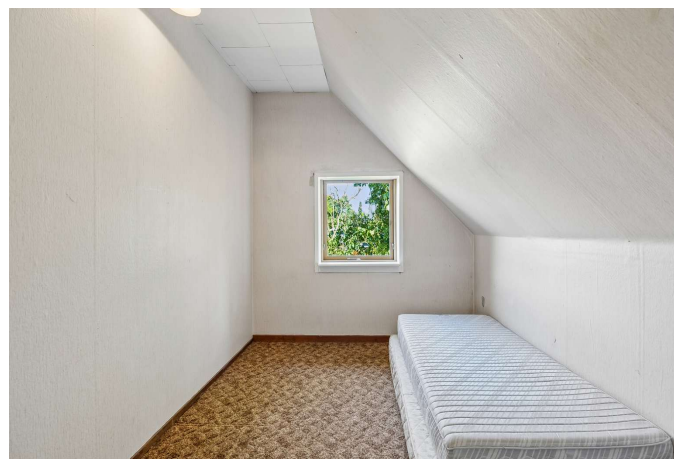
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Værelse



Værelse

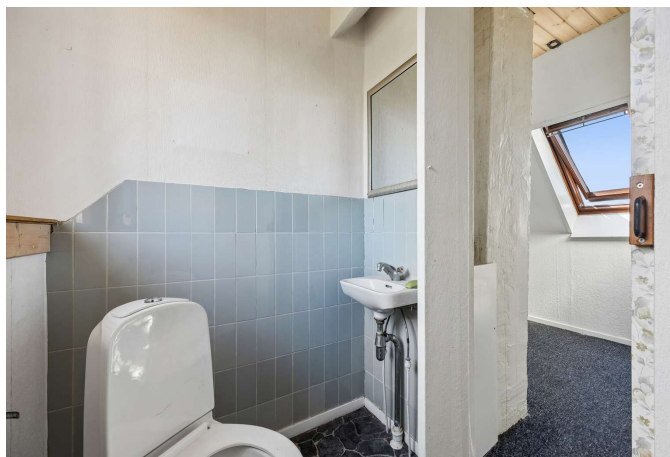
Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

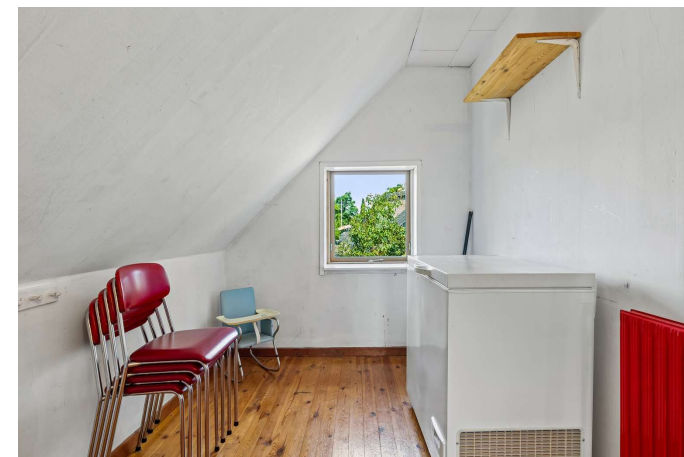
Dato: 29.08.2026



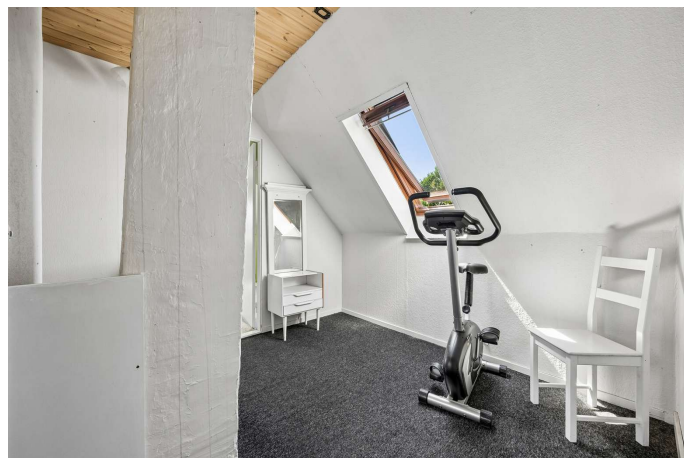
Værelse



Toilet



Værelse



Værelse



Luftfoto



Ejendommen

Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Terrasse



Terrasse



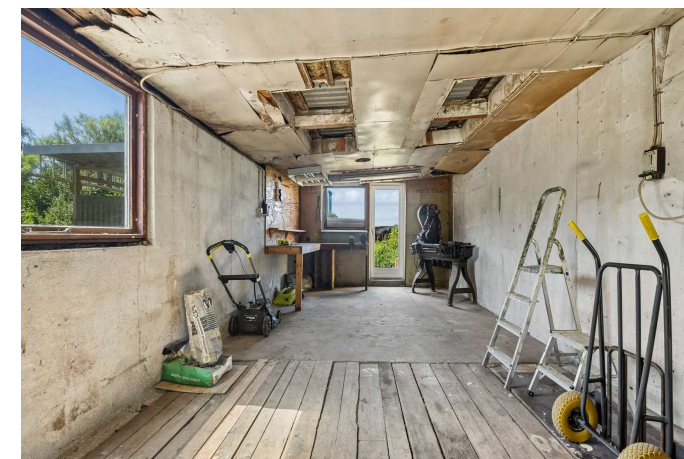
Område



Ejendommen



Luftfoto



Garage

Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Have

Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

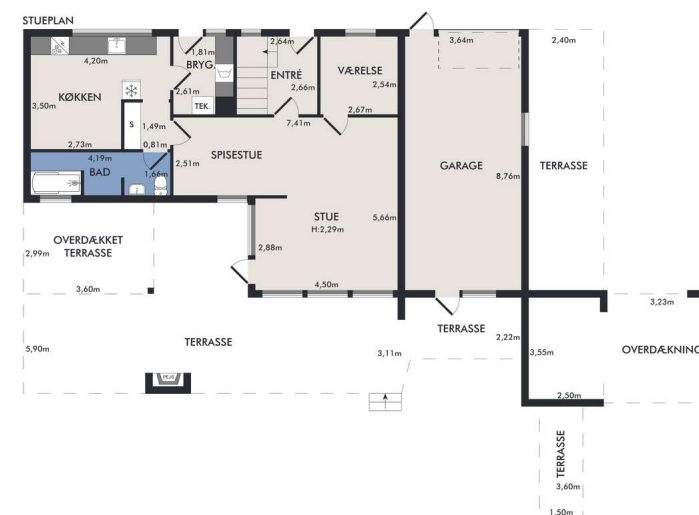
Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



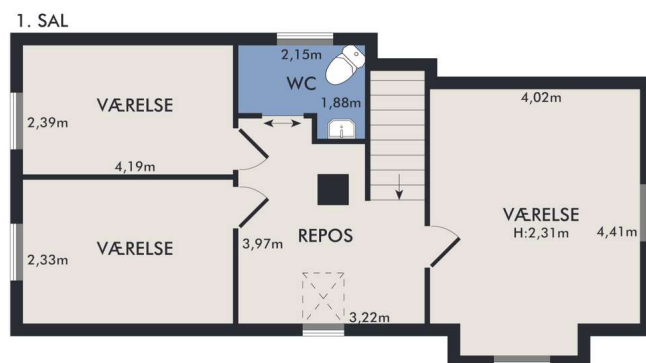
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

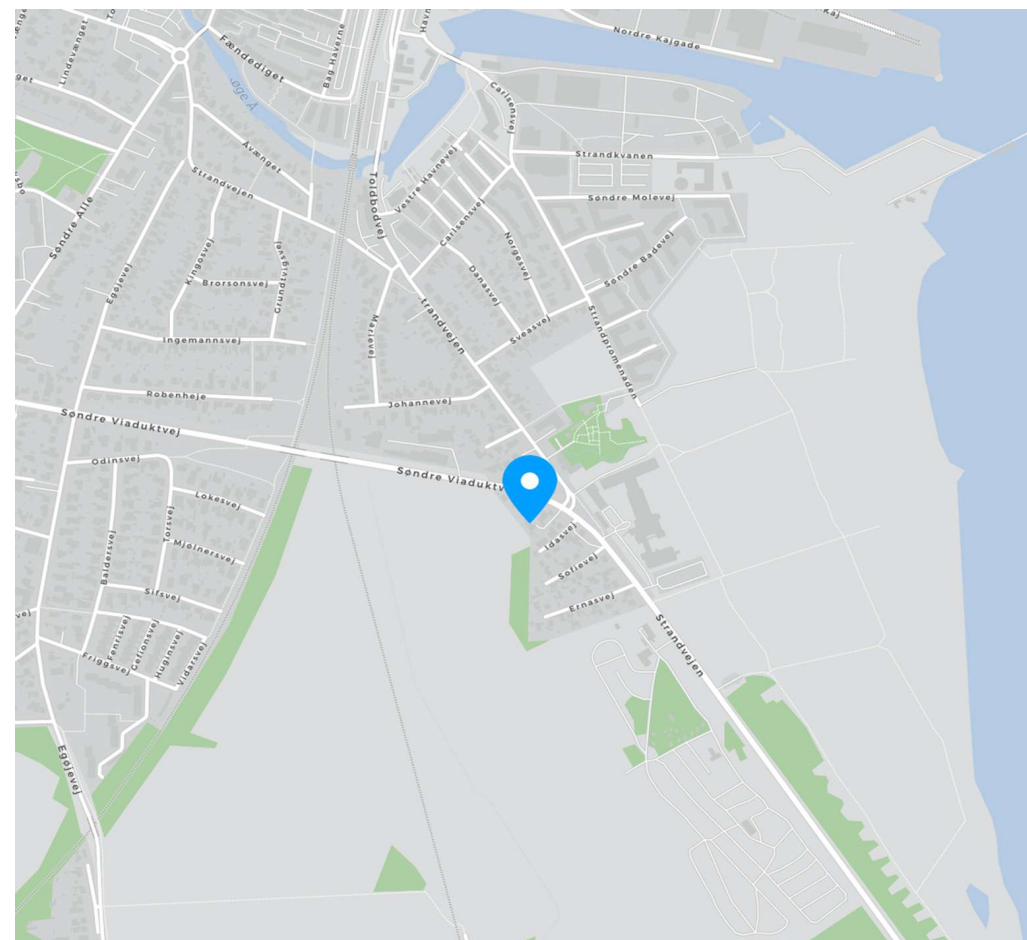
Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 2ny Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5301612
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1936/1970

Arealer**

Grundareal: 747 m²
Boligareal i alt: 122 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 10 m²
Udhus: 30 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.619.000
Grundværdi: 2.421.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.895.200
Grundlag for grundskyld: 1.936.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.10.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv evt indlemmelse i Køge kommune samt oldtidsminder (1819/20L)
- Nr. 2: 24.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 26.01.1977 - Dok om adgangs begrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1G 1Y 1Z 1CA

Planer

18. Kommuneplan 3B26 - Strandvejen

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur (Wasco), Emhætte (Gorenje), Vaskemaskine (Electrolux), Køleskab, De medfølgende hårde hvidevarer er uden ansvar for sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.766	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	10.265	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Rottebekæmpelse	kr.	153	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	4.330.296
Husforsikning	kr.	2.989			
Skorstensfejerbidrag	kr.	794			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.964			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.472 md. / 281.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.857 md. / 226.281 år v/26,13 %

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: 31.07.2026

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.



Adresse: Strandvejen 82C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1976
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 29.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.