

REAL



## Strandvejen 121, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>61</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.897</b>		
Byggeår	<b>1927</b>		

Sagsnr. **150-1768**

**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: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026



### **Charmerende fritidsbolig med havudsigt, sjæl og skønne udearealer tæt på Køge C.**

Med bedste beliggenhed i første række til vandet, får du en særdeles stemningsfuld fritidsbolig fra 1927, hvor sjæl, charme og en flot beliggenhed går op i en højere enhed. Boligen rummer 61 veludnyttede kvadratmeter og fremstår i god stand, så du kan nyde opholdet fra første dag. Indretningen er enkel og indbydende med køkken-alrum og stue i en naturlig sammenhæng, hvilket skaber et lyst og behageligt samlingspunkt for familie og gæster. Hertil kommer to værelser samt et badeværelse, der tilsammen giver en funktionel og komfortabel ramme om ferier og afslapning.

Udenfor venter to dejlige terrasser, som inviterer til mange timer under åben himmel. Her kan du finde både læ og sol, nyde morgenkaffen eller samle venner og familie til lange sommeraftener. Udsigten er et af boligens helt store aktiver, for fra ejendommen kan du opleve både de grønne omgivelser og den flotte forbindelse til havet. Det giver en helt særlig ro og fornemmelse af frihed, som man sjældent finder så tæt på byen.

Beliggenheden er attraktiv, da du er tæt på Køge Centrum, hvor du har adgang til butikker, caféer og byliv, samtidig med at du er omgivet af naturskønne og rekreative muligheder. Der er desuden kort afstand til Vallø Camping med minigolf og andre udendørs aktiviteter, ligesom det nærliggende ishus gør sommerdagene ekstra hyggelige. Her får du en fritidsbolig med masser af atmosfære, fine oplevelser i nærområdet og en udsigt, der gør hver eneste dag lidt bedre.

### 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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Værelse



Værelse

Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026



Spisestue



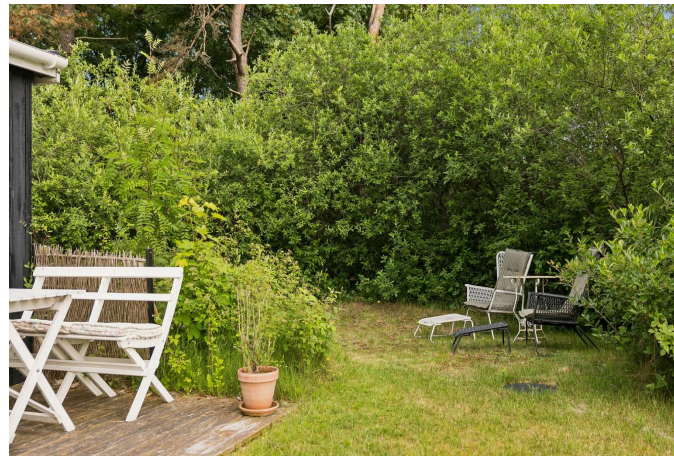
Udsigt



Område



Område



Have



Have

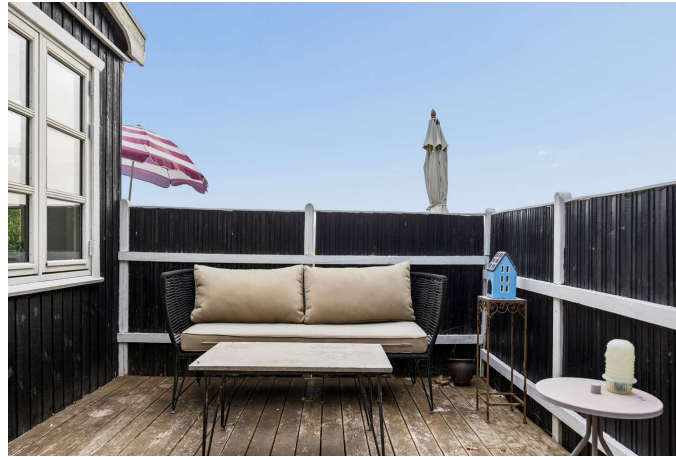
Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



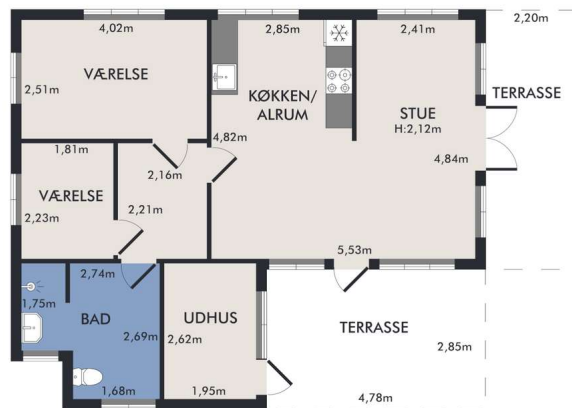
Ejendommen

Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.897

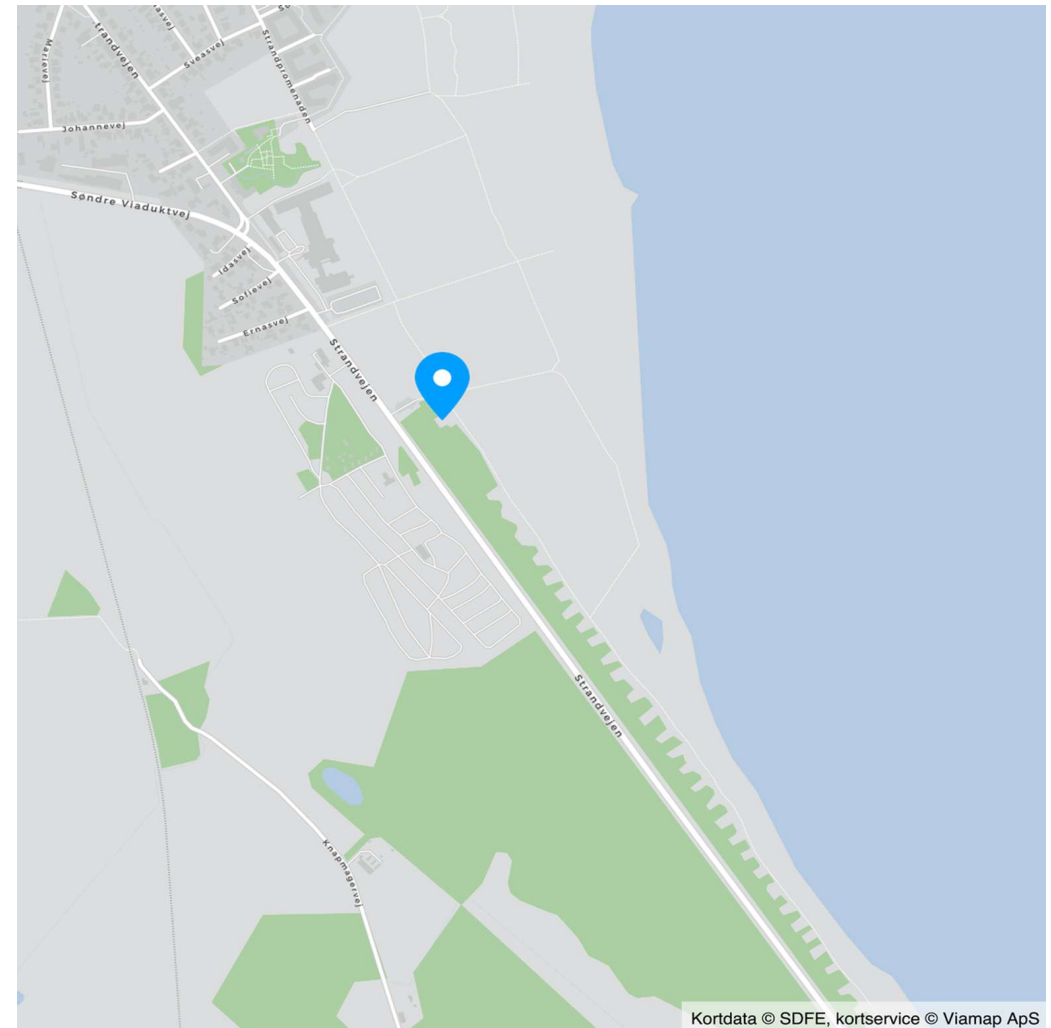
Dato: 29.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 1fb Billesborg Hgd., Herfølge  
BFE-nr.: 718800  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1927

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 61 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 4 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

17. Kommuneplan - Køge kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Smeg), Kogeplade (Smeg), Køleskab (Electrolux)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: 1 stk. bambus lænestol fra stuen, 1 stk. kurvereol fra gæsteværelset, radio fra stuen, diverse billeder, plæneklipper, diverse havemøbler, værktøj fra skuret, udendørs blomsterkrukker.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>	kr.	
Leje Vallø Stift	kr.	49.648	Kontantpris	kr.	1.495.000
Renovation	kr.	4.997	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikning	kr.	2.625	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.536
Tømning af tank, anslået	kr.	1.500	Depositum svarende til 6 måneders leje	kr.	24.824
			I alt	kr.	1.537.210

Ejerudgift i alt 1. år kr. 58.770

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.336 md. / 100.029 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.673 md. / 80.082 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: 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: Strandvejen 121, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 150-1768  
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 29.06.2026

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:

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

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 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.