


# Strandvejen 121, 4600 Køge

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m$^2$ | **61** |
| Kontant | **1.495.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **4.897** | | |
| Byggeår | **1927** | | |

Sagsnr. **150-1768**

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

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

Dato: 12.11.2026



**Charmerende fritidsbolig med havudsigt 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, og fik en stor renovering omkring 2006, 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


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

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

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken


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

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

Dato: 12.11.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



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: Strandvejen 121, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 12.11.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Spisestue



Spisestue



Spisestue


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

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

Dato: 12.11.2026



Spisestue



Udsigt



Område



Område



Have



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

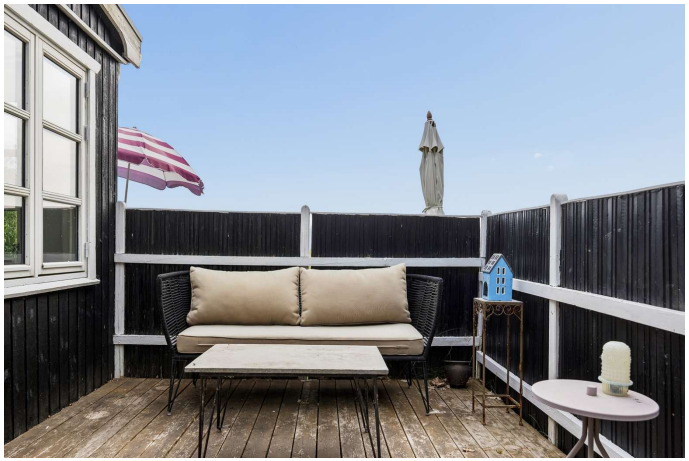
Adresse: Strandvejen 121, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 12.11.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

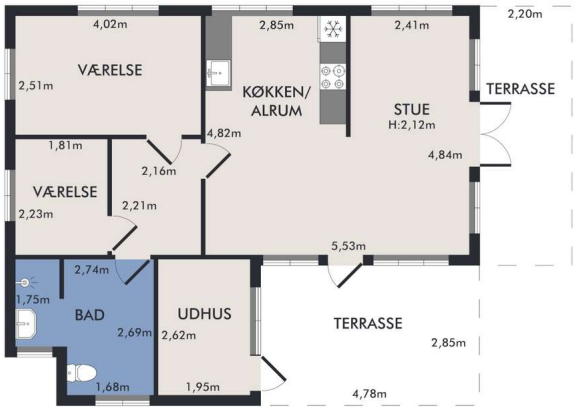

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

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

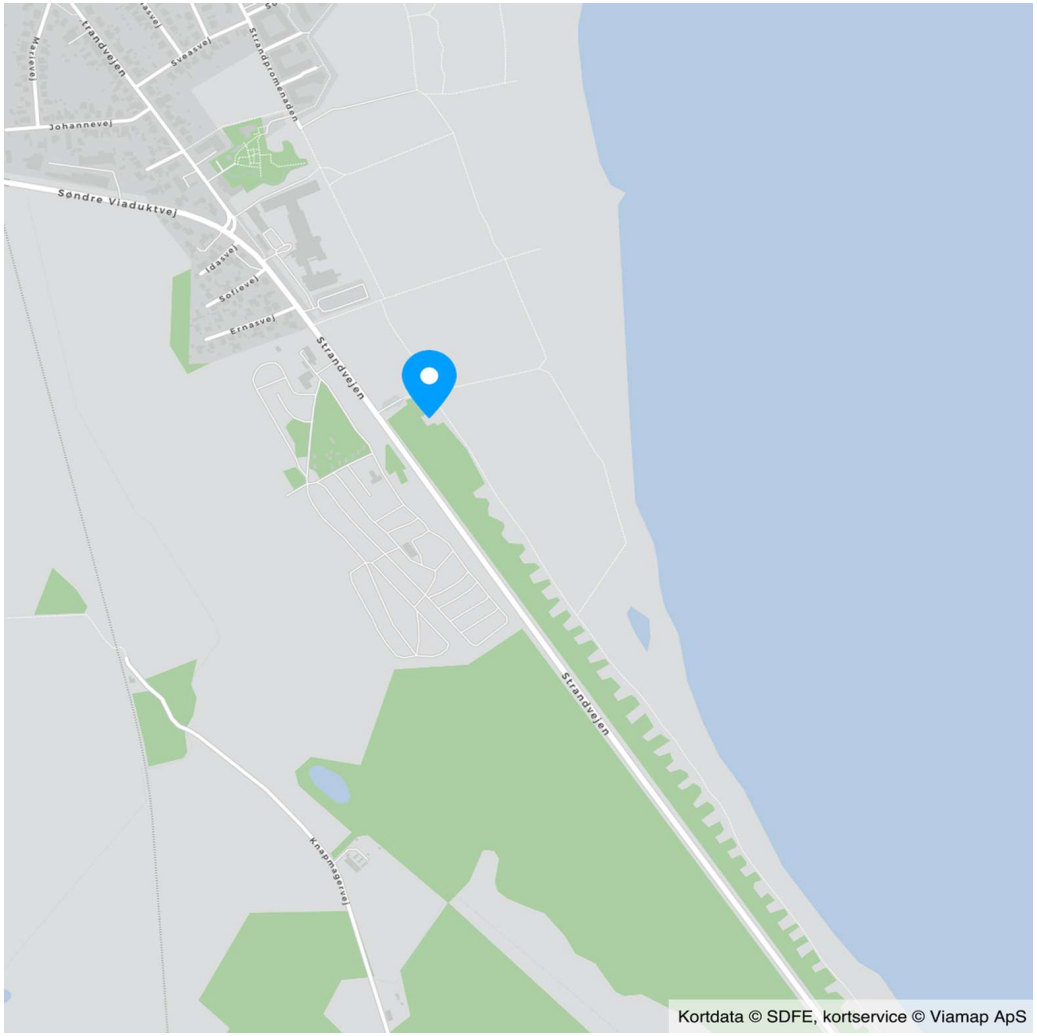
Sagsnr.: 150-1768
Ejerudgift/md.: kr. 4.897

Dato: 12.11.2026




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: Strandvejen 121, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 12.11.2026

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 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget udhus: | 4 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.

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 _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: 1 stk. bambus lænestol fra stuen, 1 stk. kurvereol fra gæsteværelset, rqadio fra stuen, diverse billeder, plæneklipper, diverse havemøbler, værktøj fra skuret, udendørs blomsterkrukker.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


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

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

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen

Ejendommen opvarmes med en Panasonic R32 luft til luft varmepumpe

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Bygning på lejet grund**
Bygningen er beliggende på lejet grund, som ejes af Vallø Stift.

**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.

**I henhold til ejendomsdatarapporten er der registreret følgende for ejendommen:**
- Ejendommen er pålagt fredsskovpligt
- Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen
- Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen
- Ejendommen er pålagt landbrugsplig
- Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje
- Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje
- Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje

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

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

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

Dato: 12.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Leje Vallø Stift | kr. | 49.648 |
| Renovation | kr. | 4.997 |
| Husforsiking | kr. | 2.625 |
| Tømning af tank, anslået | kr. | 1.500 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 58.770 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.536 |
| Depositum svarende til 6 måneders leje | kr. | 24.824 |
| I alt | kr. | 1.537.210 |

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 8.586 md. / 103.036 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.876 md. / 82.516 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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: Strandvejen 121, 4600 Køge<br>Kontantpris: kr. 1.495.000 | Sagsnr.: 150-1768<br>Ejerudgift/md.: kr. 4.897 | Dato: 12.11.2026 |

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

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**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.