



REAL

Strandvejen 145, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	48
Kontant	669.000	Værelser	1
Ejerudgift	4.611	Grund m ²	100
Byggeår/ombygget	1945/1967		

Sagsnr. **150-0746**

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 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026



Velkommen til denne skønne fritidsbolig, som byder på en unik kombination af moderne komfort og charmerende atmosfære. Beliggende i første række til havet, tilbyder dette velholdte fritidshus en fantastisk udsigt over vandet fra både stue og køkken. Bygget i 1945, men istandsat af nuværende sælger, er huset indflytningsklart og perfekt for dem, der søger et fristed tæt på naturen.

Med et boligareal på 48 kvadratmeter fordelt på veludnyttede rum, føles huset rummeligt og indbydende. Det hyggelige soveværelse giver rigelig plads til afslapning efter en dag fyldt med aktiviteter. Den flor stue er hjertet af hjemmet, hvor du kan nyde den betagende udsigt over havet gennem de store vinduer eller hygge dig foran brændeovnen om aftenen. Ejendommen byder også på en hyggelig gårdhave med privatliv og sol fra tidlig formiddag.

Køkkenet er blevet skiftet i 2022 inkl. nye hårde hvidevarer og fremstår moderne med alle nødvendige faciliteter for at gøre madlavningen til en leg. De lyse elementer og åbne hylder skaber en hyggelig atmosfære, hvor man har lyst til at opholde sig. Huset rummer også et badeværelse i god stand, hvilket gør det nemt at opretholde den daglige komfort.

Udendørsområdet er lige så imponerende som indendørsfaciliteterne. Med privat udeområde kan du nyde solen uforstyrret eller arrangere hyggelige grillaftener med venner og familie. Den naturskønne beliggenhed ud til strandengen og skoven tæt på inviterer til lange gåture eller cykelture i det fri. Gode badestrande og skøn natur kan nås lige udenfor døren.

For dem der elsker aktiviteter, ligger Vallø Camping blot et stenkast væk, hvor hele familien kan more sig med minigolf eller andre udendørsaktiviteter. Efter en aktiv dag kan I tage turen forbi den lokale isbod for at forkæle jer selv med lækre isvafler.

Hvis I ønsker lidt mere byliv, er Køge centrum inden for kort afstand. Her finder I gode restauranter og shoppemuligheder samt kulturelle

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 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

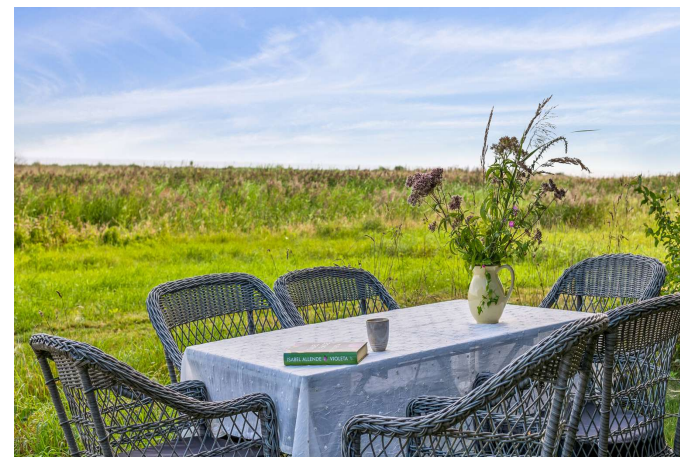
Dato: 20.02.2026



Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026



Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

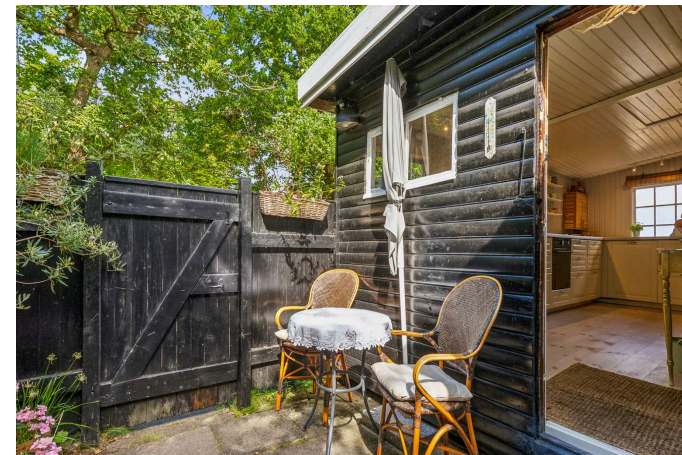
Dato: 20.02.2026



Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026



Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

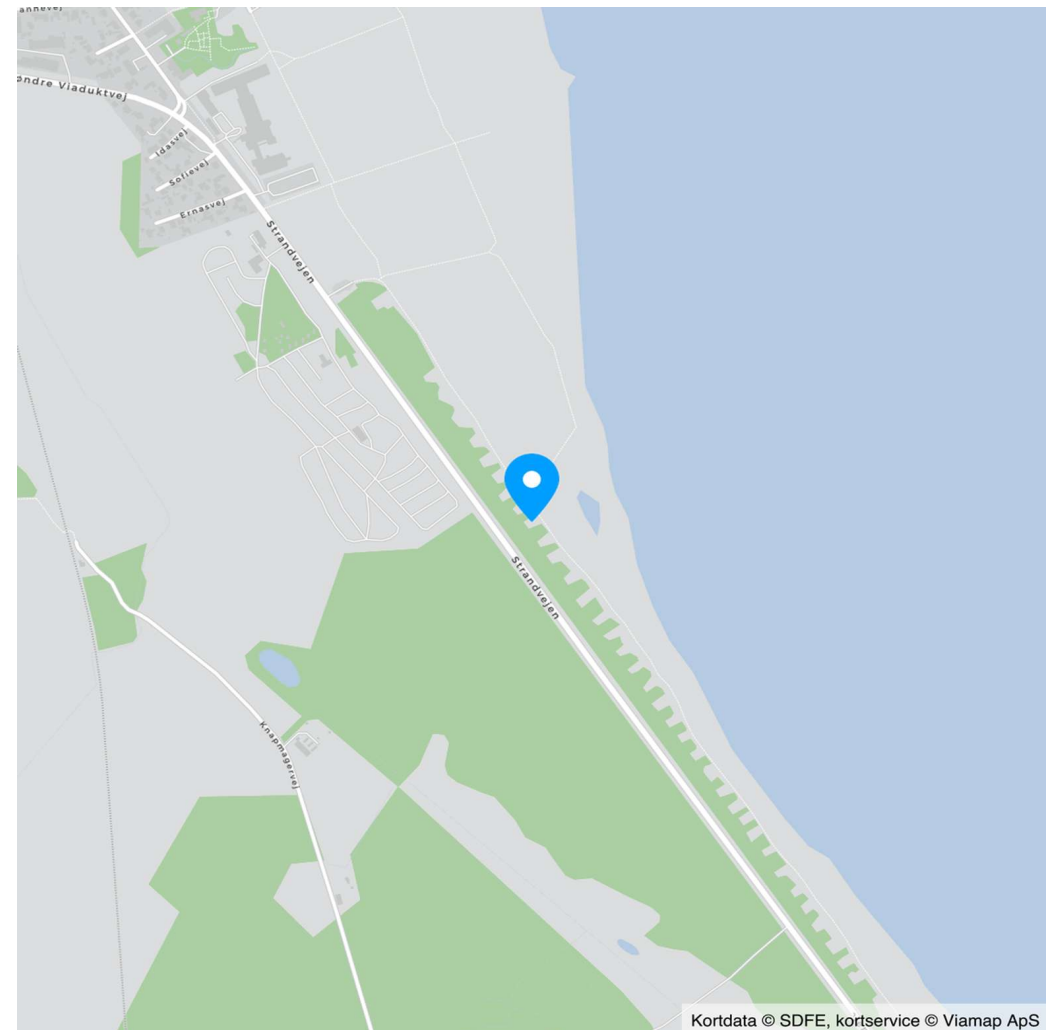
Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus på fremmed grund,
forbigået ved vurderingen

Kommune: Køge
Matr.nr.: 1fb
BFE-nr.: 718816
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1945/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 100 m²
Boligareal i alt: 48 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn mrk. IKEA, Kogeplade mrk. IKEA, Køle-/fryseskab mrk. IKEA, Opvaskemaskine mrk. IKEA, Vaskemaskine mrk. IKEA.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Kystsikring:

Køber er gjort opmærksom på planer vedr. kommende kystsikring. Udgiften hertil kendes endnu ikke, og er derfor ikke medtaget i ejerudgifterne. Forholdet er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Der henvises til følgende link: <<https://www.koege.dk/borger/affald-klima-og-natur/koege-dige>>

Grundvand

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser samt i et følsomt indvindingsområde.</https:>



Adresse: Strandvejen 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Renovation anslået
Skorstensfejning, anslået
Beboerforening, anslået
Leje til Vallø stift
Tømning af tank, anslået
Husforsikring, anslået
Ejendomsbidrag, anslået

kr. 2.156
kr. 700
kr. 500
kr. 48.820
kr. 1.500
kr. 1.515
kr. 140

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 669.000
kr. 5.950
kr. 6.599
kr. 681.549

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. 55.331

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.691 md. / 44.294 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.982 md. / 35.782 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 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:** Ja, bygning på lejet grund. Kontakt realkredit institut for mere information herom.

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 145, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 669.000

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.611

Dato: 20.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Ingen oplyste

Forening/laug

Navn: Beboerforeningen Strandskoven

Pligt til medlemskab: Ja

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.