

REAL



Strandvejen 145, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	48
Kontantpris	669.000	Værelser	
Ejerudgift	4.690	Grund m2	100
Byggeår/ombygget	1945/1967		

Sagsnr. **150-0746**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 4.690

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

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.

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. 4.690

Dato: 04.02.2026

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 shoppingmuligheder samt kulturelle oplevelser året rundt. Denne ejendom kombinerer det bedste af begge verdener: roen ved havet og nærheden til byens bekvemmeligheder.

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

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.690

Dato: 04.02.2026



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

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.690

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus (på fremmed grund)
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 fb Billesborg Hgd., Herfølge
BFE-nr.: 9931022
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1945/1967

Arealer

Grundareal udgør: 100 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 48 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 48 m²
Andre bygninger: 5 m²
- heraf Udhus 5 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bygning nr. xxx er beliggende på matr.nr. 1fb Billesborg Hgd., Herfølge - Strandvejen
145, 4600 Køge

Servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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 Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.690

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Anslået, idet sælger ikke har indleveret seneste årsforbrug.

****I ovenstående udgift er ikke medtaget udgiften til brænde.

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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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. Nærværende ejendom er beliggende i risiko-zonen. 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.

Indbo:

Køber gøres opmærksom på at indbo medfølger i nærværende handel, dog medtager sælger personlige effekter.

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

Sagsnr.: 150-0746
Ejerudgift/md.: kr. 4.690

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Husforsikring	kr.	1.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	669.000
Renovation	kr.	2.155	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.208
Skorstensfejning	kr.	614	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Beboerforening	kr.	500	Depositum af 6 måneders leje, anslået	kr.	25.000
Leje til Vallø stift, ansl.	kr.	50.000	I alt	kr.	706.158
Tømning af tank, anslået	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1 år		56.283			

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 3.680 md./ 44.161 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.983 md./ 35.791 år v/24,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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. 4.690

Dato: 04.02.2026

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 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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge. Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.