



REAL

Karlsunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlsunde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.742		
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1559**

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: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026



Moderne lejlighed med altan og udsigt til havet i Karlslunde Kysthave fra 2007

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der tilbyder en perfekt kombination af moderne design og komfortabel levevis. Beliggende i en attraktive Karlslunde Kysthave fra 2007, byder denne bolig på et boligareal på hele 88 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både hverdagens gøremål og hyggelige stunder med familie og venner. Lejligheden er indrettet med fokus på lysindfald og funktionalitet, hvilket skaber en indbydende atmosfære fra det øjeblik, du træder indenfor, og så med god udsigt til Køge Bugt.

Når du kommer ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra åbner boligen sig op mod det store åbne køkken-alrum, som er lejlighedens hjerte. Det moderne køkken er udstyret med kvalitetsmaterialer og integrerede hårde hvidevarer, der gør madlavningen til en fornøjelse. Alrummet har plads til både spisebord og sofagruppe, hvorfra man kan nyde udsigten gennem de store vinduespartier.

Lejligheden rummer desuden et lyst soveværelse med gode garderober samt et stilfuldt badeværelse udført i tidløse materialer. Badeværelset er forsynet med separat bruseniche samt vaskesøjle for ekstra bekvemmelighed. En særlig detalje ved denne ejendom er den dejlige altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller afslutte dagen under åben himmel.

Beliggenheden kan ikke blive meget bedre – centralt placeret tæt på byens pulserende liv men samtidig trukket tilbage nok til at kunne tilbyde roen efter en travl dag. Her har du nem adgang til Karlslunde Station og indkøbsmuligheder samt offentlig transport og et væld af butikker, caféer og kulturelle tilbud lige uden for døren. Der hører desuden også en privat plads i ejendommens carport med til lejligheden.

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: Cille Stenberg



Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

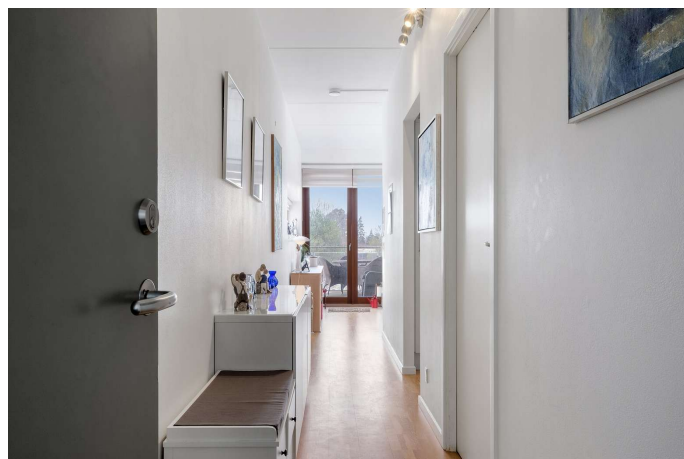
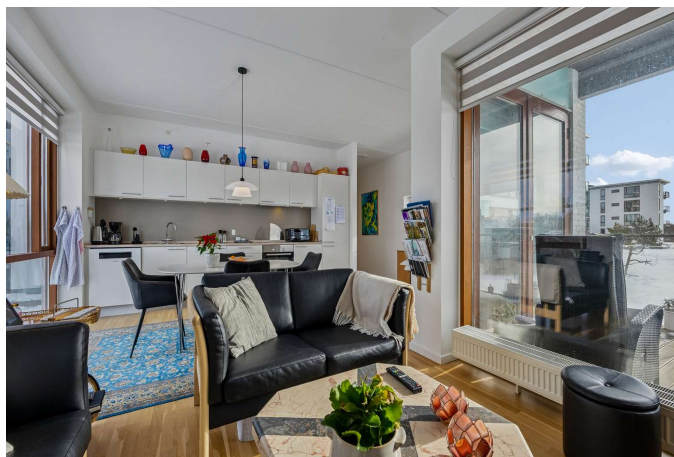
Dato: 10.05.2026



Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

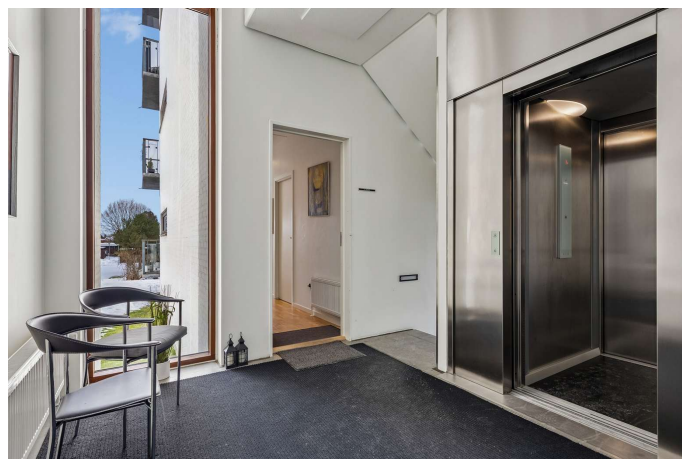
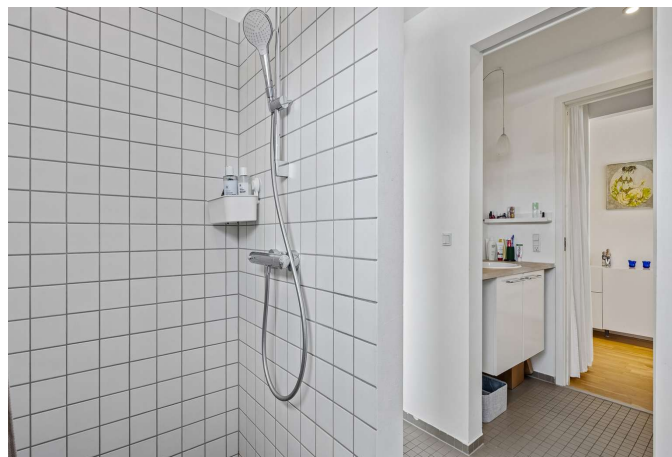
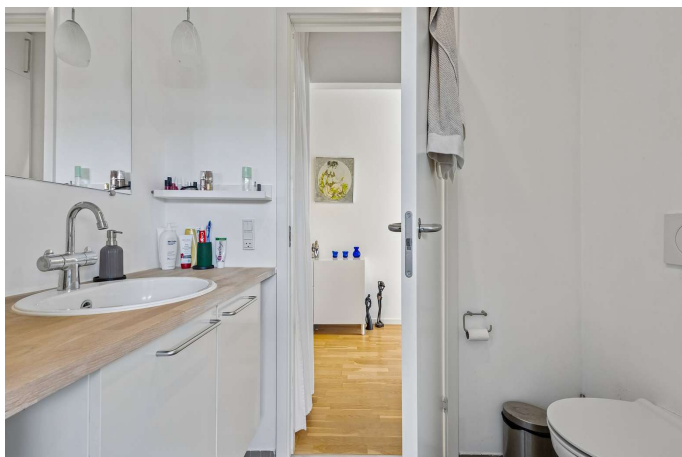
Dato: 10.05.2026



Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026

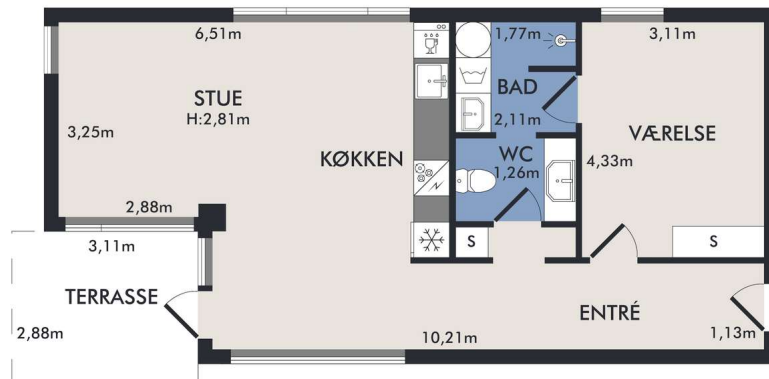


Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

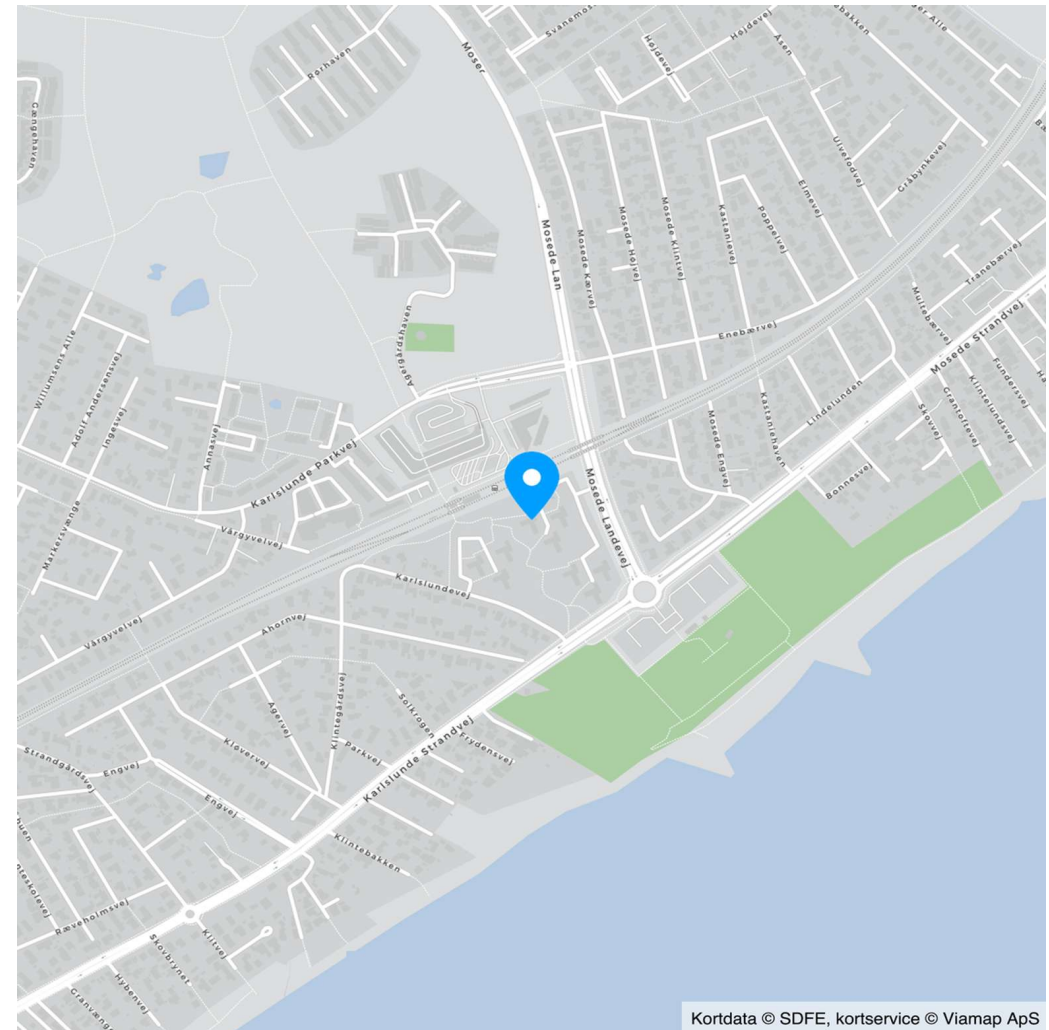
Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Greve
Matr.nr.:	10ni Mosede By, Karlslunde m.fl.
BFE-nr.:	258973
Ejerl. Nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.829.000
Grundværdi:	1.465.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.263.200
Grundlag for grundskyld:	1.172.000

Arealer**

Tinglyst areal:	86 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	88 m ²

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

* 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

- Nr. 1: 23.06.2004 - Lokalplan nr.13,26
- Nr. 2: 08.10.2004 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Karlslunde Kysthave"
- Nr. 3: 08.10.2004 - Dok om forbud mod salg i ubebygget stand mv
- Nr. 4: 08.10.2004 - Dok om afvandingsledning, eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder mv
- Nr. 5: 08.10.2004 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 28.02.2006 - Dekl ang forsynings- og afløbsledninger mm.
- Nr. 7: 16.01.2007 - Vedtægter for "Ejerforeningen Karlslunde Kysthave II"
- Tillige lyst pantstiftende 13.11.2017-1009331213
- Nr. 9: 13.11.2017 - Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbnummer 16.01.2007-4666-18

Planer

- 18. Lokalplan 13.26 - Lokalplan nr. 13.26 for Langagergård - Etageboliger ved Karlslunde Station
- 18a. Kommuneplan 3B46 - Karlslunde Kysthave

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

SOP: Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.542	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	26.768	I alt	kr.	4.023.300
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.906			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.738 md. / 212.853 år v/25,40 %

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: 30.04.2026

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: Karlslunde Kysthave 11, st. th, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1559
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 10.05.2026

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:

Nr. 10: hovedstol kr. 2.184.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Karlslunde Kysthave

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Karlslunde Kysthave II

Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 867 / 36080

Tinglyst: 867 / 36080

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Der er gratis parkering. Der medfølger en carpot til hver lejlighed

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri

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.

Announce



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.