

Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**102**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.924**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2021**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **150-1787**

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Lys og moderne lejlighed med fleksibel indretning, egen parkeringsplads og unikt fællesskab

Velkommen til en indflytningsklar ejerlejlighed på 102 m² fra 2021, hvor moderne komfort, fleksibel indretning og et unikt fællesskab går hånd i hånd. Lejligheden ligger i stueplan og byder på et fantastisk køkken/alrum med et lyst og åbent udtryk, der danner en naturlig ramme om både hverdag og gæstebud. Det flotte Invita-køkken har god arbejdsplads og gode opbevaringsmuligheder.

Fra køkken/alrummet er der udgang til et skønt terrassemiljø mod øst, mens stuen har en vestvendt altan. Her kan du nyde både morgen- og aftensolen i en lys, luftig lejlighed med højt til loftet. Planløsningen skaber en behagelig rummelighed og en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum og uderum.
Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse med garderobeskab og god opbevaringsplads. Hertil kommer et pænt og funktionelt badeværelse med vaskesøjle samt en entré med plads til overtøj og sko. Gulvvarme i hele lejligheden sikrer en behagelig temperatur året rundt. Udover ekstra depotrum i kælderen medfølger desuden en privat parkeringsplads tæt på elevatoren, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem.Der er mulighed for at opsætte en væg i stuen og dermed etablere et ekstra værelse, så boligen kan tilpasses forskellige behov.

Som beboer får du adgang til et imponerende udvalg af fællesfaciliteter, skabt med fællesskabet i centrum. Her er mulighed for fællesspisning hver tirsdag og torsdag samt mulighed for at mødes i den hyggelige barstue. Der er adgang til fire tagterrasser med hhv. orangeri og grill faciliteter samt værksted og hønsehus. Når familie og venner kommer på besøg, kan du leje gæsteværelse(r) med eget badeværelse, og til større arrangementer står et rummeligt forsamlingslokale til rådighed.

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: Niels-Kristian Paulsen

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Stue



Stue

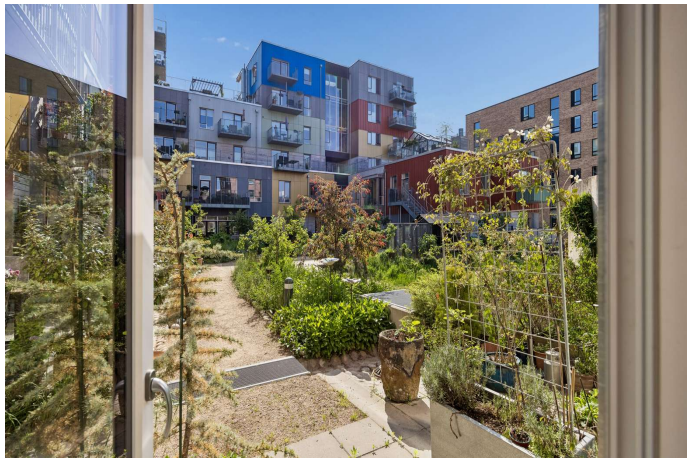
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Udsigt



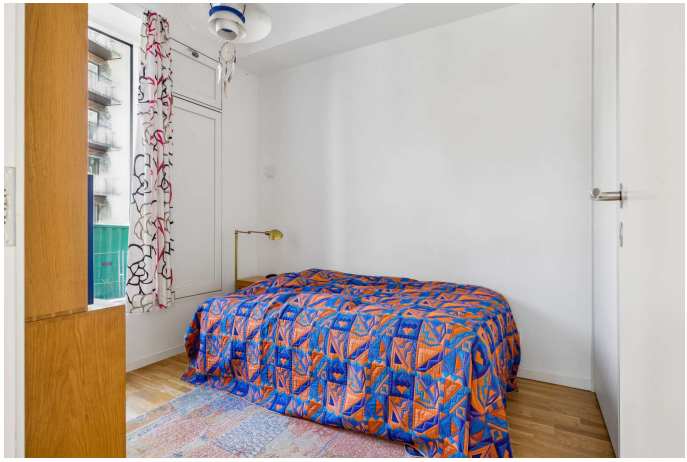
Alrum



Stue



Stue



Værelse



Altan mode vest

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



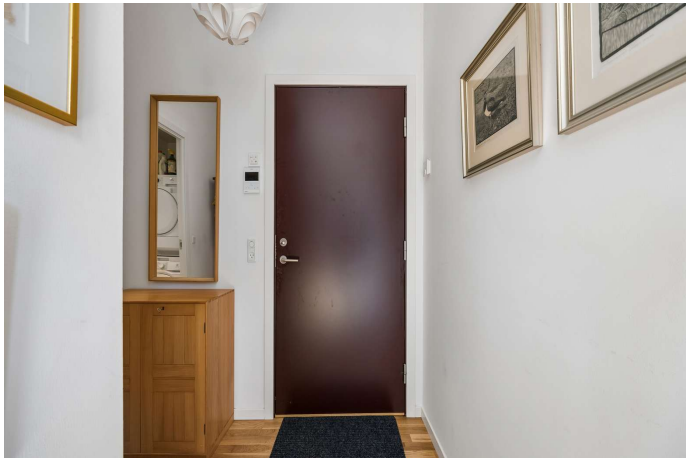
Værelse



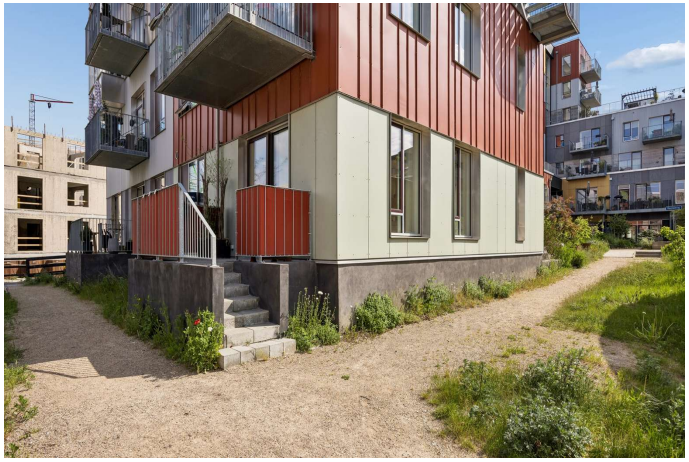
Badeværelse



Gang



Entre



Ejendommen



øst terrasse

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

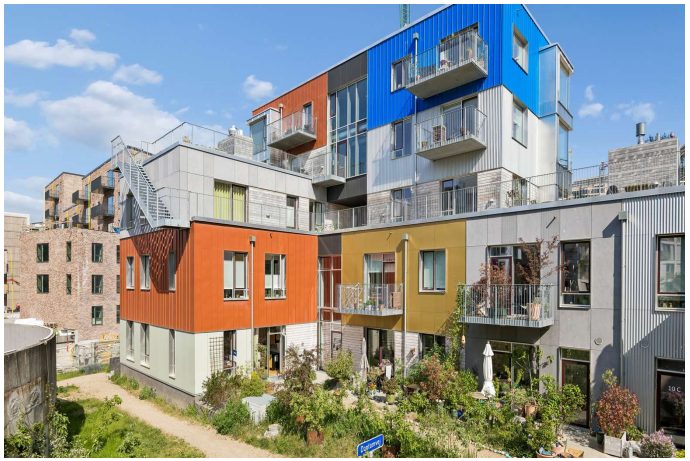
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Udsigt



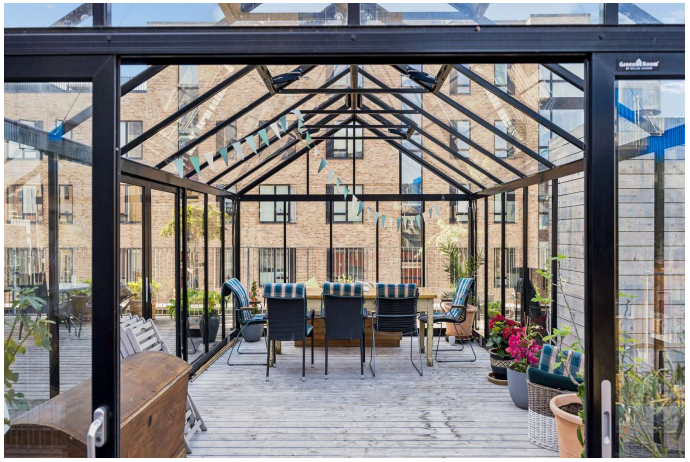
Ejendommen



Fællesterrasse med orangeri



Fællesterrasse med orangeri



Orangeri



Fællesterrasse

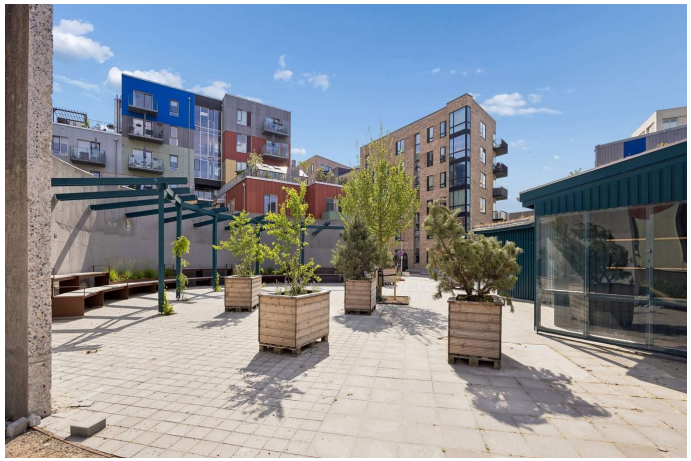
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

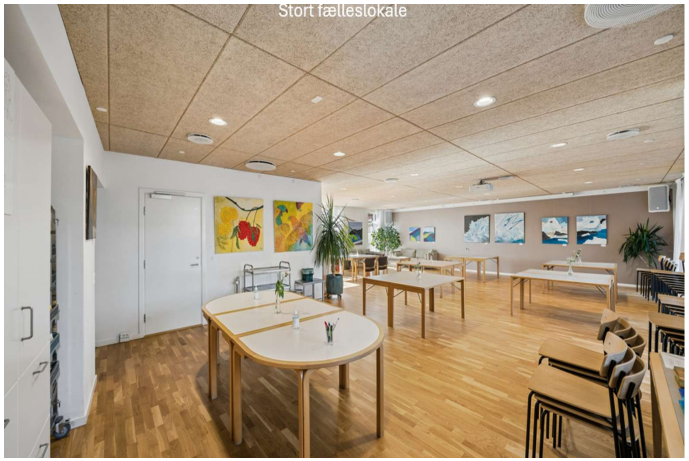
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Indvendigt billede af silo



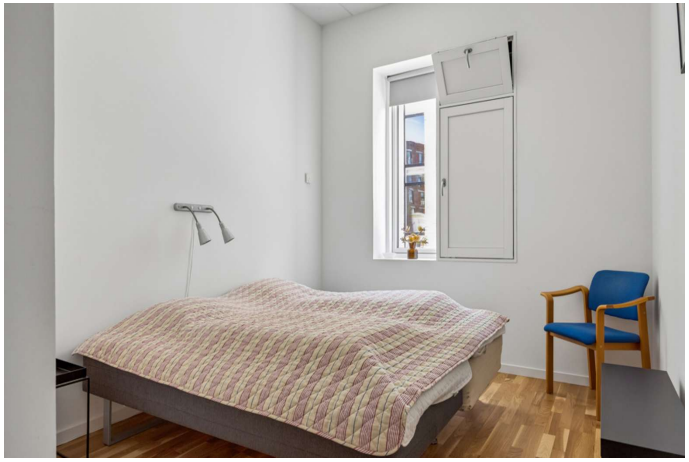
Stort fælleslokale



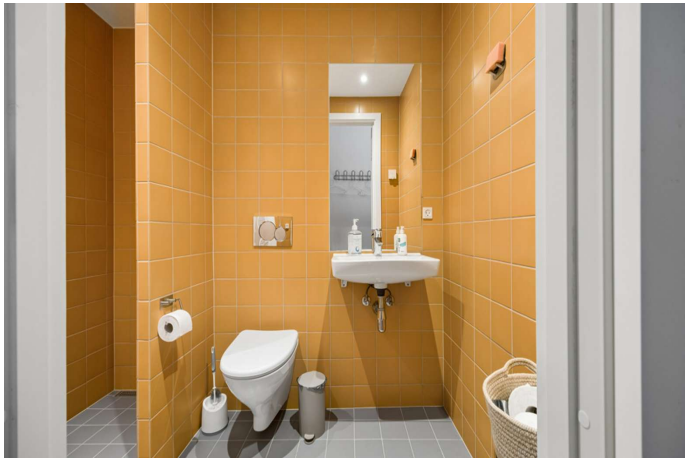
Fælles køkken



Lille fælleslokale



Gæsteværelse



Gæste badeværelse

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

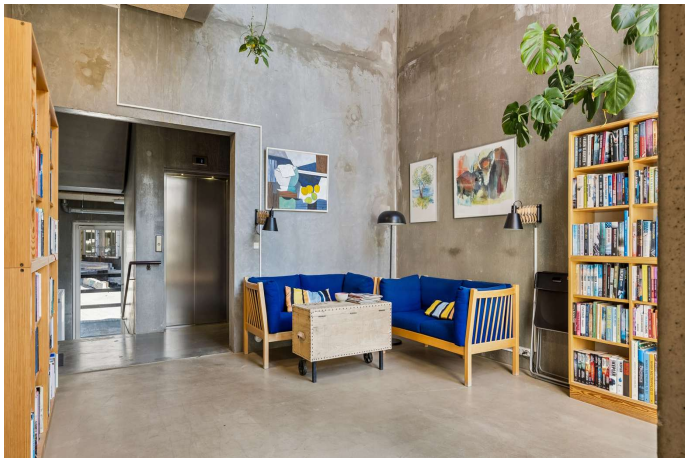
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Fælles værksted



Fælles område/bibliotek

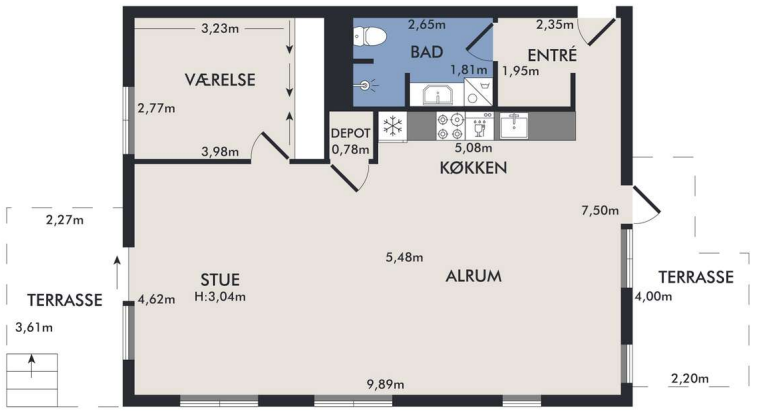
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

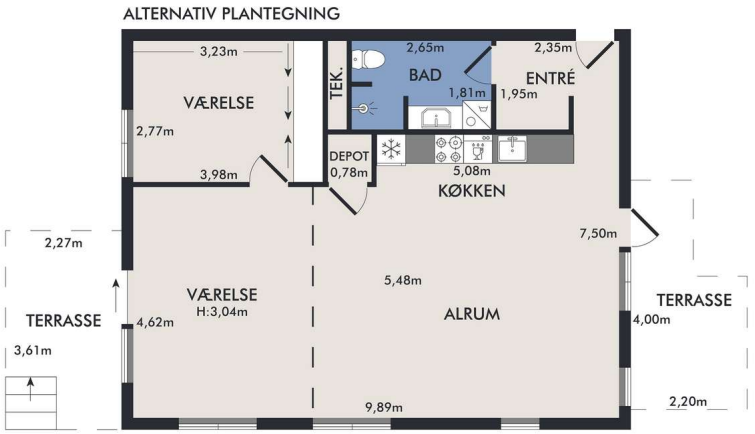
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

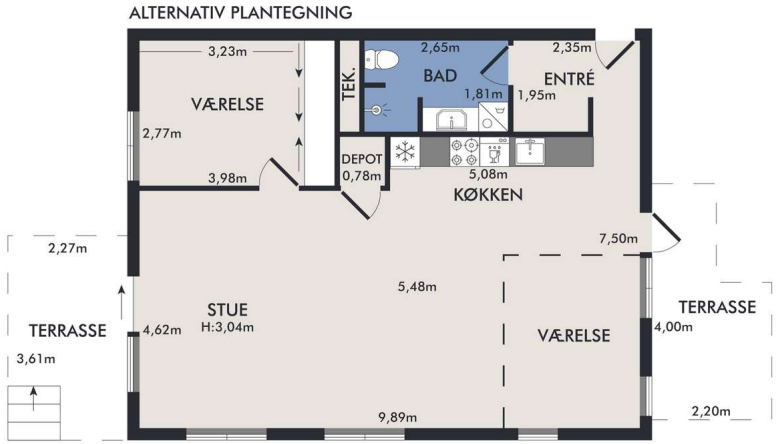
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

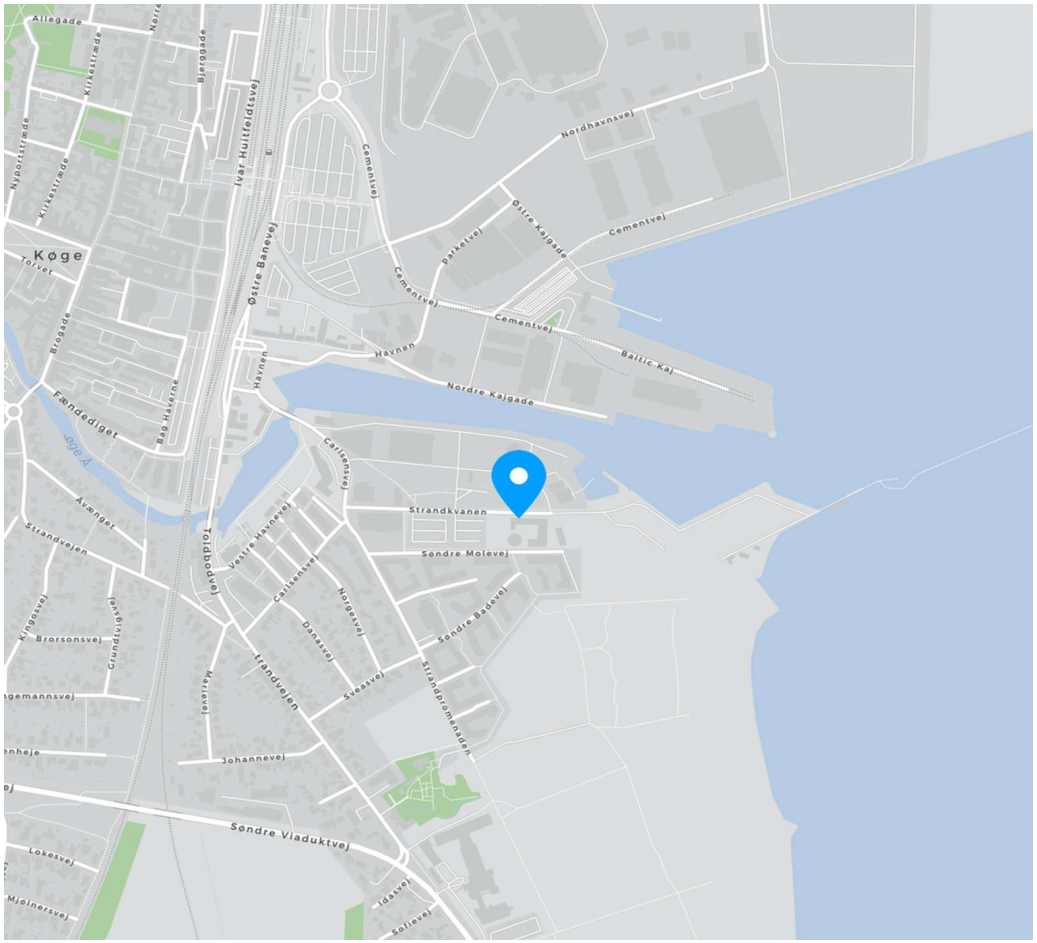
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20m Køge Markjorder
BFE-nr.:	100352401
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.324.000
Grundværdi:	3.986.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.459.200
Grundlag for grundskyld:	3.188.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	88 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	88 m^2
BBR-boligareal:	102 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: 19.12.1991 - Lokalplan nr. 3-30
- Nr. 2: 10.09.2018 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENNGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 4: 12.04.2021 - Deklaration vedr. benyttelse til cykelparkering
- Nr. 5: 04.06.2021 - Deklaration vedr. ledningsanlæg
- Nr. 6: 16.06.2021 - SERVITUT OM KÆLDERPARKERING, DEPOTRUM OG HUSDYR
- Nr. 9: 28.02.2023 - Præambel til brug for tinglysning:

Planer
14. Lokalplan 1081 - Nyt boligområde på Søndre Havn - SH3 og maritimt aktivitetsområde - MA2
14a. Lokalplan
14b. Kommuneplan 3C15 (1) - Tillæg nr. 9 - Nyt byområde på Søndre Havn – SH5 og SH6

Anvendelsesbegrænsninger
ingen oplyst.

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

Ovn (Elektrolux), Kogeplade (Elektrolux), Tørretumbler (Elektrolux), Køle/fryseskab (Elektrolux), Opvaskemaskine (Elektrolux), Vaskemaskine (Elektrolux), Emhætte (Silverline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.685 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Jordforurening
Region Sjælland er for øjeblikket i gang med sagsbehandling på en lokalitet, der omfatter matriklen. Vi afventer Region Sjælland for yderligere informationer.

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.642
Grundskyld	kr.	16.901
Fællesudgifter	kr.	23.316
Rottebekæmpelse	kr.	148
Internet	kr.	1.080
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.087

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerskiftegebyr til EF	kr.	1.875
I alt	kr.	4.525.725

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.818 md. / 249.813 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 150-1787 Ejerudgift/md.: kr. 4.924	Dato: 28.10.2026

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: Nr. 8: hovedstol kr. 1.943.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforening fællesbyg Køge Kyst
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 88 / 4234
Tinglyst: 88 / 4234
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
p-plads og depotrum i kælderen

Fællesfaciliteter
ingen oplyst.

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.