

REAL



Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	102
Kontant	4.795.000	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

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. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



Moderne stuelejlighed med terrasse, altan og unikke fællesfaciliteter

Velkommen til en indflytningsklar ejerlejlighed på 102 m² fra 2021, hvor moderne komfort og gennemtænkt indretning går hånd i hånd. Lejligheden ligger i stueplan og byder på et fantastisk køkken/alrum med et lyst og åbent udtryk, der skaber en naturlig ramme om både hverdag og gæstebud. Køkkenet er et flot Invita køkken med god arbejdsplads og gode opbevaringsmuligheder.

Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse, med et godt garderoberum, samt gode opbevaringsmuligheder der er ligeledes et pænt og funktionelt badeværelse med vaskesøjle, som understreger den praktiske hverdag i boligen. Gulvvarme i hele lejligheden sikrer en behagelig temperatur året rundt og bidrager til den moderne boligkomfort. Lejlighedens entre giver god plads til at hænge overtøj og sætte sko.

Fra køkken/alrummet er der udgang til et skønt terrassemiljø på østsiden, mens lejlighedens stue har en vestvendt altan, så du kan nyde både morgen- og aften sol. Planløsningen giver en behagelig rummelighed og en god sammenhæng mellem opholdsrum og uderum. Der er desuden mulighed for at opsætte en væg i stuen, så du kan etablere endnu et soveværelse og tilpasse boligen til skiftende behov. Der er egen parkeringsplads, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem, og med byggeri fra 2021 får du en bolig, hvor materialer, løsninger og stand fremstår særdeles tidssvarende.

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

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Stue

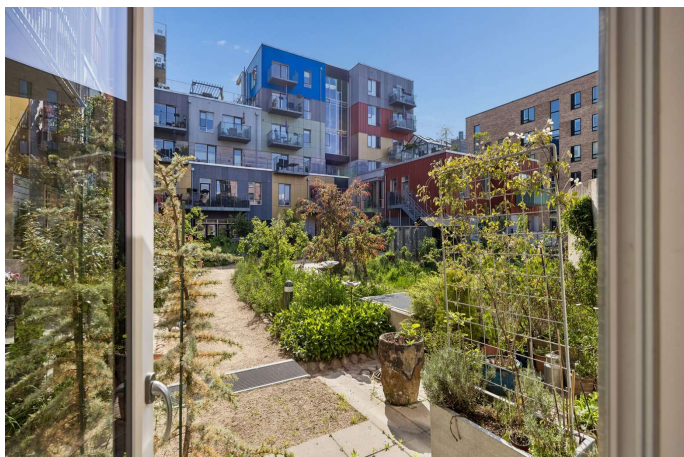


Stue

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



Udsigt



øst terrasse



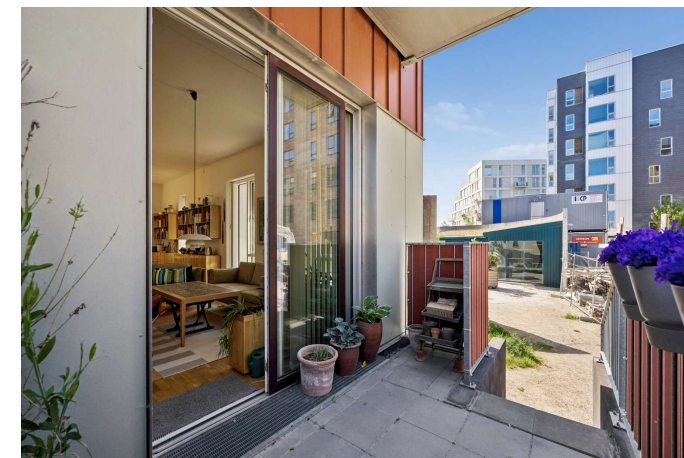
Alrum



Stue



Stue

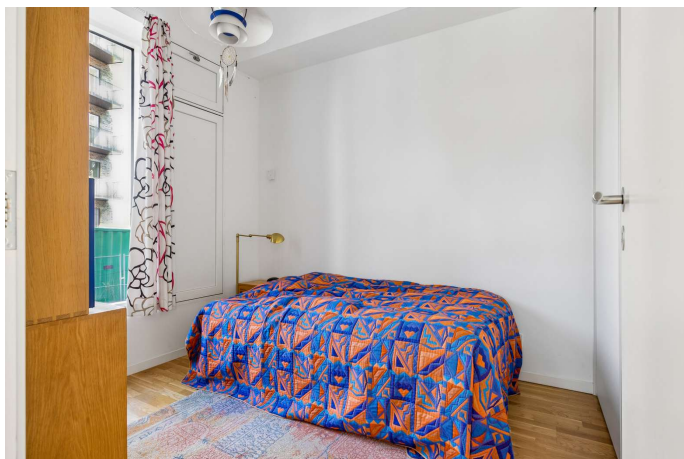


Altan mode vest

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



Værelse



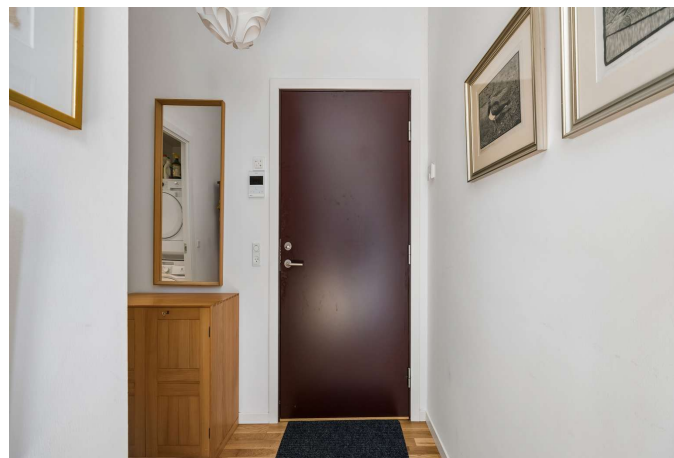
Værelse



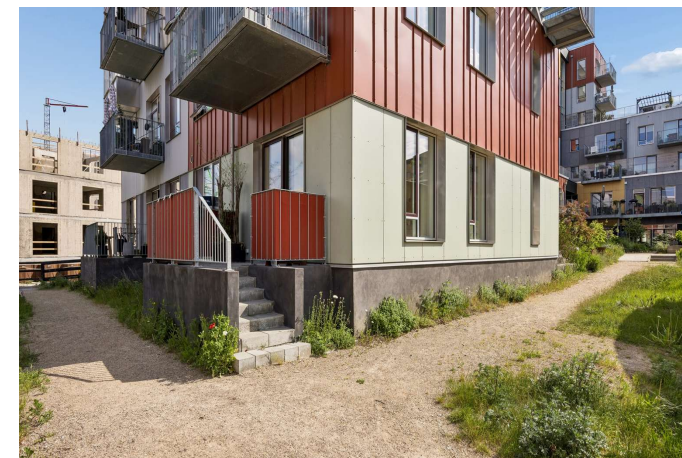
Badeværelse



Gang



Entre



Ejendommen

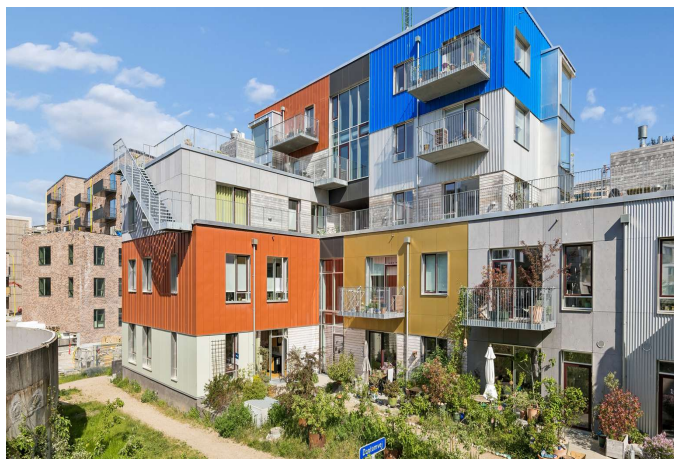
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



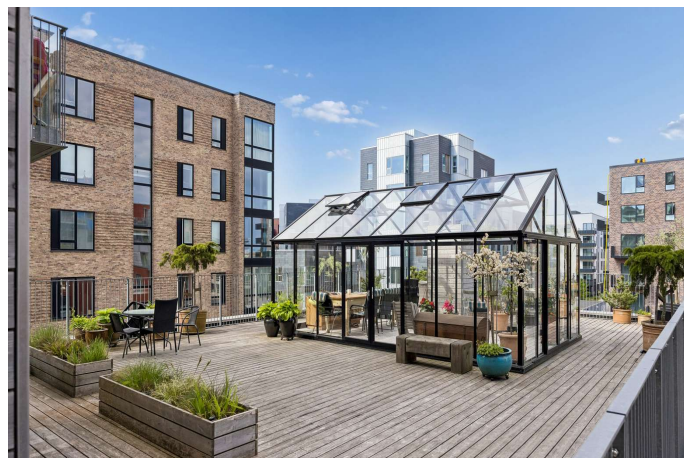
Udsigt



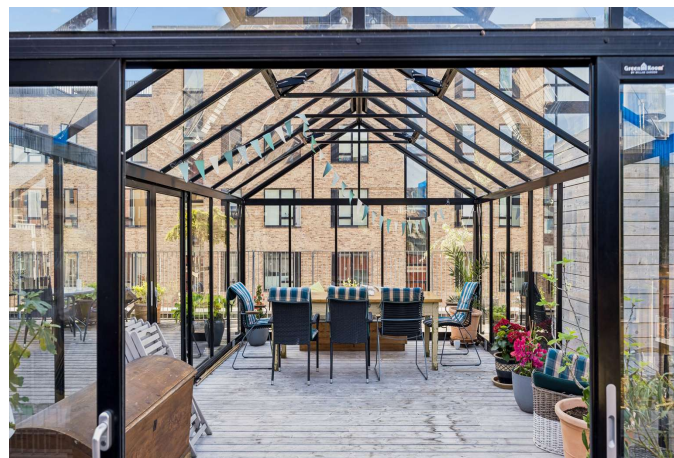
Ejendommen



Fællesterrasse med orangeri



Fællesterrasse med orangeri



Orangeri



Fællesterrasse

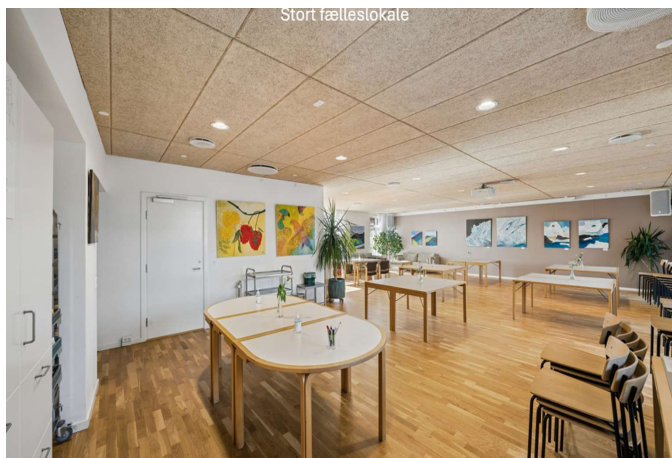
Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



Indvendigt billede af silo



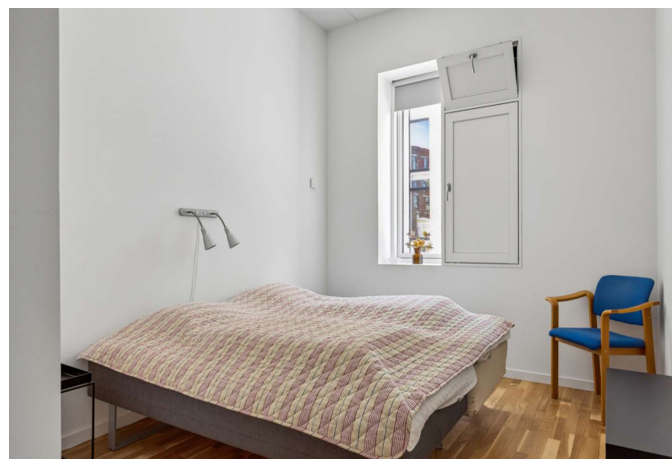
Stort fælleslokale



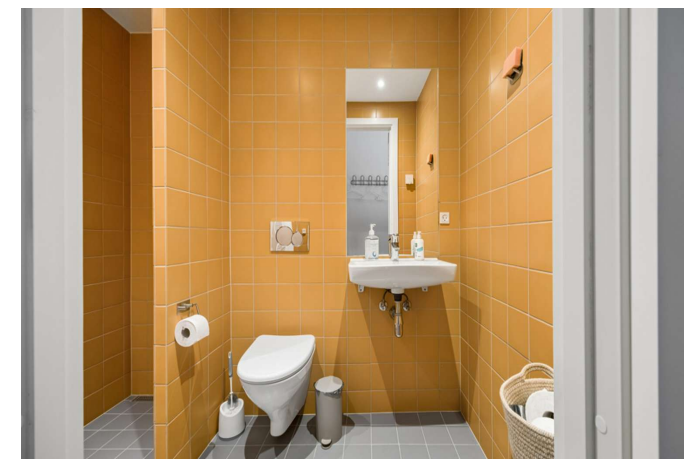
Fælles køkken



Lille fælleslokale



Gæsteværelse



Gæste badeværelse

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026



Fælles værksted

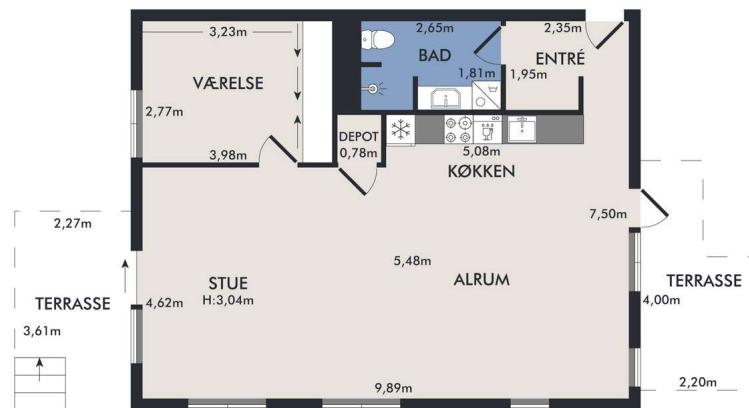


Fælles område/bibliotek

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

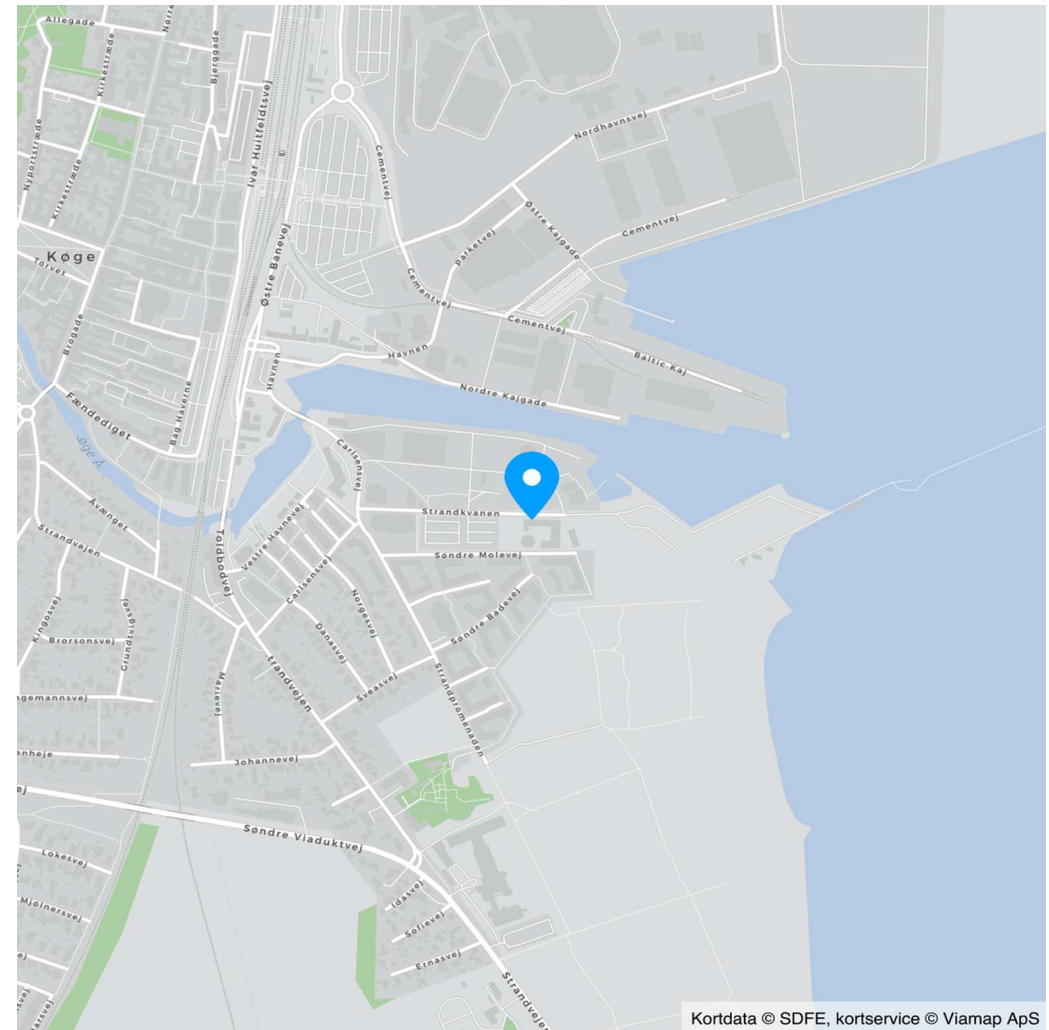
Sagsnr.: 150-1787
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026

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:	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 BYDELFORENINGEN 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 HUDSYR
- 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 (Elektrølux), Kogeplade (Elektrølux), Tørretumbler (Elektrølux), Køle/fryseskab (Elektrølux), Opvaskemaskine (Elektrølux), Vaskemaskine (Elektrølux), 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.

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026

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 forsikringspolice.

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Jordforurening

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.685 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære 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 salgsoptillingens 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

Adresse: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.642	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	16.901	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Fællesudgifter	kr.	23.316	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	1.875
Rottebekæmpelse	kr.	148	I alt	kr.	4.827.525
Internet	kr.	1.080			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.087			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.038 md. / 312.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.917 md. / 251.007 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: 01.06.2026

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: Strandkvanen 10A, st. 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 16.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.943.000

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.

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 væksten 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.