



Strandkvanen 10B, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	124
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.581	Altan	Ja
Byggeår	2021		

Sagsnr. **150-2169**

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 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026



Velkommen til et sjældent udbudt townhouse på hele 124 veldisponerede kvadratmeter, hvor moderne komfort, gennemtænkt indretning og et stærkt naboskab går op i en højere enhed. Ejerlejligheden er opført i 2021 og fremstår i særdeles god kvalitet med gulvvarme, lyse materialer og en indflytningsklar atmosfære, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

I stueplan byder boligen velkommen via en stor og praktisk entré. Hertet er det indbydende køkken-alrum med et flot køkken og god plads til både hverdagsliv og middage med gæster. Herfra er der direkte adgang til den hyggelige terrasse foran boligen og det attraktive fælles gårdmiljø, som forlænger udelivet i de varme måneder. Et funktionelt bryggers, gæstetoilet og et ekstra værelse gør etagen både fleksibel og velfungerende.

På førstesalen venter en stor, dejlig stue med udgang til en solrig altan, hvor dagen kan nydes med udsyn over området. Etagen rummer desuden to gode værelser samt et stort badeværelse, så der er fine rammer for både familie, hjemmearbejde og overnattende gæster. Planløsningen er gennemført med private rum ovenpå og skønne fælles opholdsarealer nedenunder.

Som beboer bliver du en del af en helt fantastisk ejerforening, inspireret af de gamle højskolenoter og skabt med fællesskab i centrum. Her er adgang til fællesrum, stort fælleskøkken, orangeri, tagterrasse, værksted, gæstehotel og endda hønsehus. Til lejligheden hører desuden en stor parkeringsplads. Beliggenheden ved Søndre Kyst i Køge er ganske enkelt fremragende, tæt på natur, strand og skønne gåture. Samtidig er Køge C let at nå, og pendleren får nem adgang til Københavns Havn med hurtigtog og motorvej. En moderne bolig med sjæl, plads og usædvanligt gode fællesfaciliteter.

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: Strandkvanen 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026



Stue



Stue



Værelse



Køkken



Gang

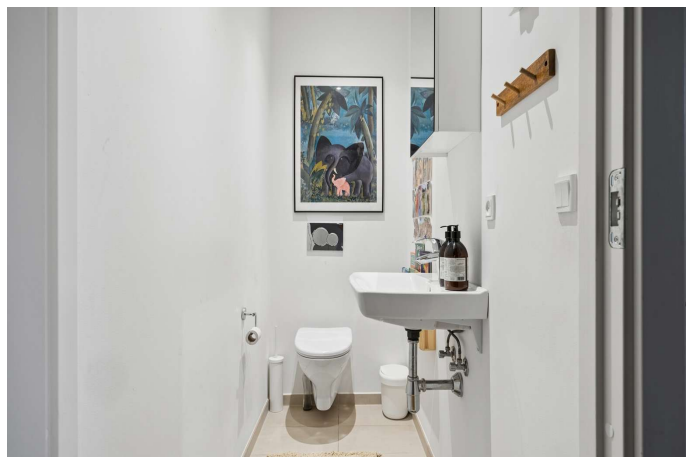


Gang

Adresse: Strandkvanen 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026



Badeværelse



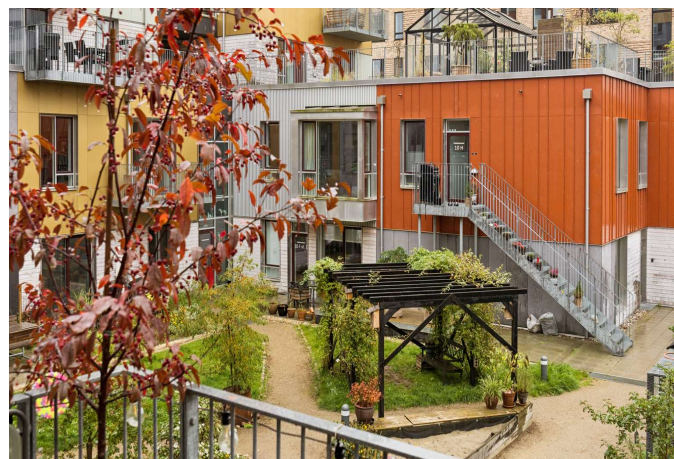
Køkken



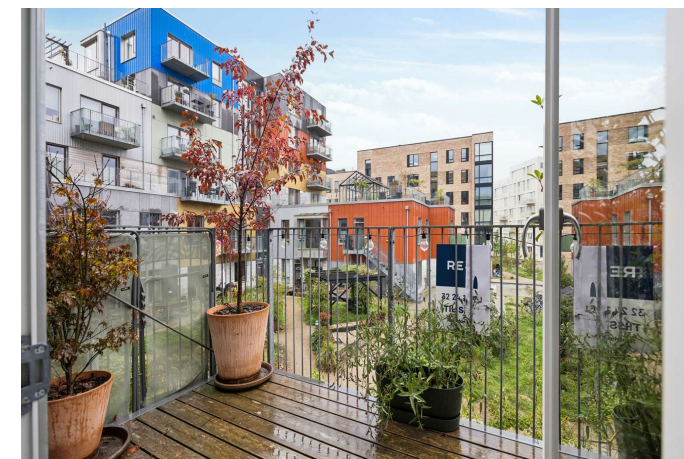
Køkken



Stue



Altan



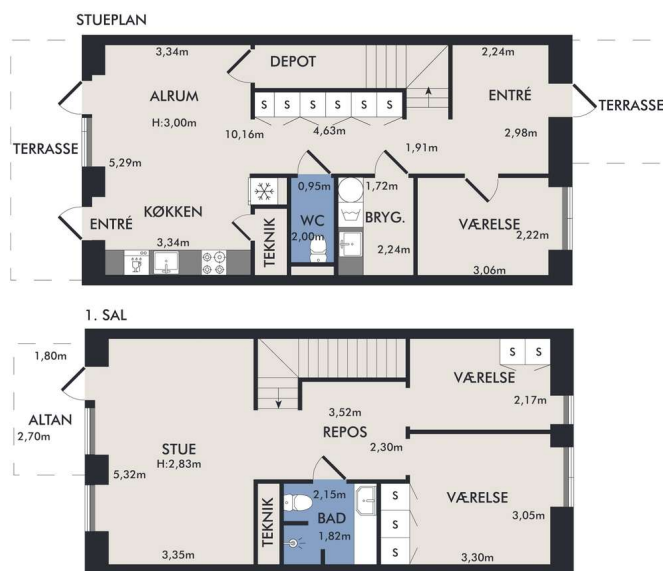
Udsigt

Adresse: Strandkvanen 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

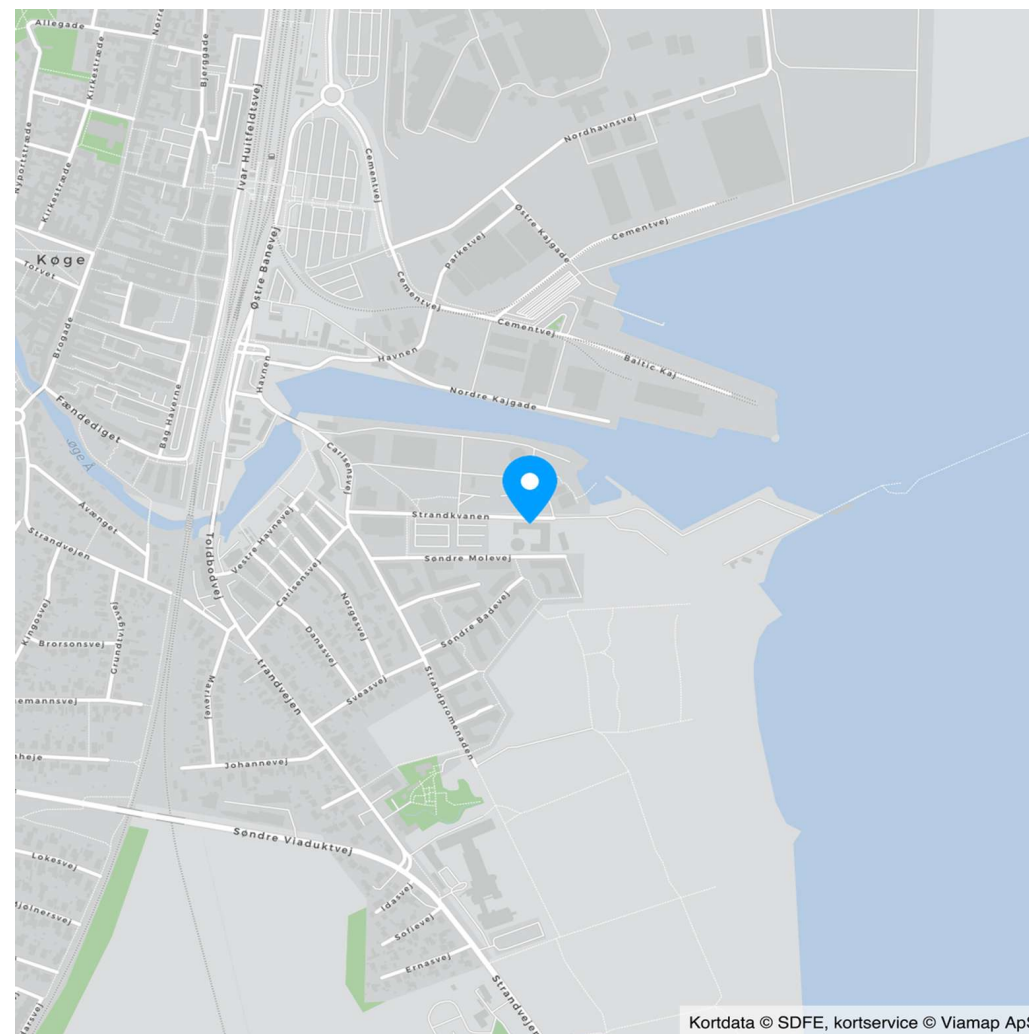
Dato: 19.10.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandkvanen 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20m Køge Markjorder
BFE-nr.:	100352404
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.384.000
Grundværdi:	5.114.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.307.200
Grundlag for grundskyld:	4.091.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	124 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	124 m ²

BBR-boligareal:	124 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 HUSDYR
- Nr. 9: 28.02.2023 - Præambel til brug for tinglysning:

Planer

- 14. Kommuneplan 3C15 (1) - Tillæg nr. 9 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH5 og SH6
- 14a. Lokalplan 1081 - Nyt boligområde på Søndre Havn - SH3 og maritimt aktivitetsområde - MA2
- 14b. Lokalplan 8-02 - Spillehaller

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Tilbehør:

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

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

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 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026

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: Afv. E/F besvarelse

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 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 drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.760 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto for 2026

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: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Strandkvanen 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter
Internet
Filtre og renovation

kr. 21.967
kr. 21.683
kr. 163
kr. 30.372
kr. 1.140
kr. 3.648

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 5.495.000
kr. 34.850
kr. 5.529.850

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 78.973

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.434 md. / 305.208 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.



Adresse: Strandkvanen 10B, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2169
Ejerudgift/md.: kr. 6.581

Dato: 19.10.2026

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 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 hvilede 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. 3.594.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ejerforening

Navn: Ejerforening fællesbyg Køge Kyst

Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 124 / 4234

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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.