



REAL

Strandpassagen 4F, 4600 Køge

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.295.000
4.328
2019

Bolig m²
Værelser

129
4

Energimærke

A2015

Sagsnr. **150-2042**

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: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026



Imponerende "Townhouse" /lejlighed i to plan med terrasse, altan og skøn beliggenhed

Velkommen til en imponerende ejerlejlighed i to plan, hvor moderne komfort og en attraktiv beliggenhed i Køge C, direkte ved stranden, går op i en højere enhed. Boligen er opført i 2019 og rummer 129 veldisponerede kvadrater, som giver familien, parret eller jer med behov for hjemmearbejdsplads masser af plads til både hverdagsliv og afslapning. Her er rammerne skabt til et hjem, der kan tages i brug fra første dag, med bl.a. privat p-plads i kælderen og en imponerende loftshøjde, der overrasker enhver, som træder ind af døren.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det indbydende køkken-alrum, hvor madlavning og samvær får optimale betingelser. Herfra er der en naturlig forbindelse til den store stue, som tilbyder god plads til både sofamilj og store sammenkomster. Stuens udgang til terrassen forlænger boligen i de varme måneder og gør det let at rykke måltider, afslappede stunder og hyggelige sammenkomster ud under åben himmel. Terrassen bliver et skønt privat uderum lige ved opholdsrummene.

Lejligheden byder desuden på tre rummelige værelser med mange anvendelsesmuligheder. Ét værelse har direkte udgang til altanen, der giver et dejligt ekstra frirum og mulighed for at starte dagen med frisk luft. De øvrige værelser kan indrettes som børneværelser, kontor, gæsteværelse eller soveværelse alt efter behov. Et badeværelse samt et praktisk gæstetoilet gør hverdagen bekvem, særligt når familien er samlet eller der kommer besøg.

Adressen placerer jer lige ved stranden, og samtidig tæt på Køge C, stationen og gode indkøbsmuligheder. Det betyder nem adgang til hverdagens gøremål og bekvem transport videre mod eksempelvis København. I får kort sagt en moderne, velindrettet og indflytningsklar bolig med to skønne uderum, god plads og en beliggenhed, der gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

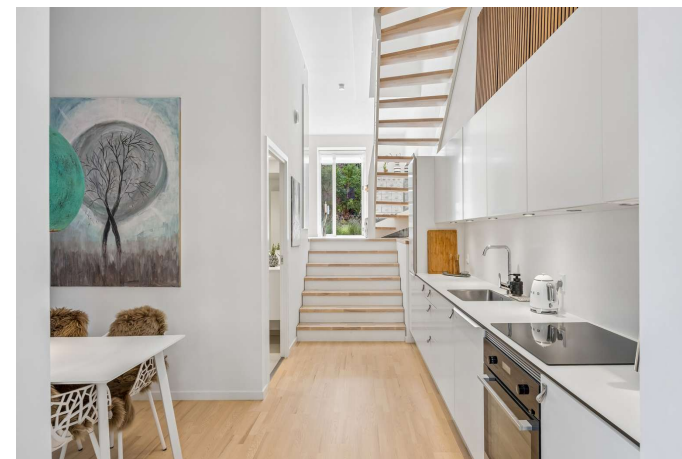
Dato: 19.09.2026



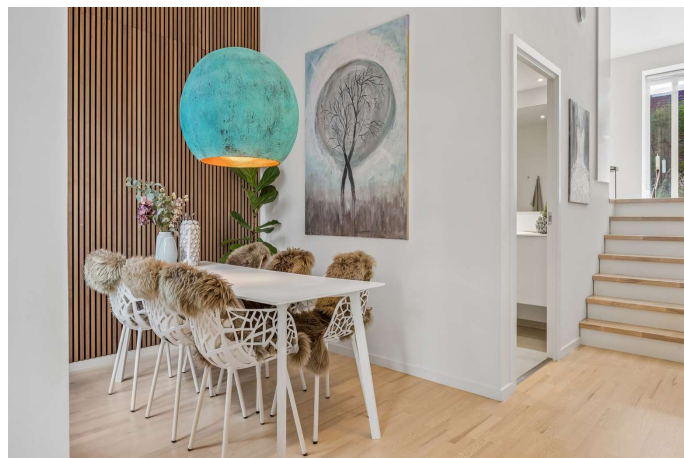
Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Køkken

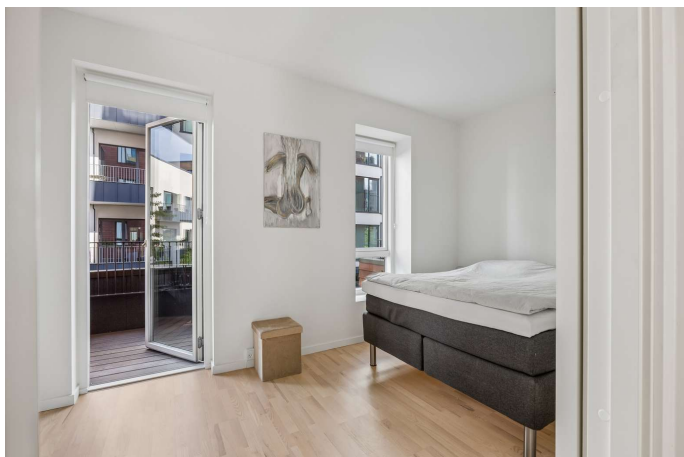


Badeværelse

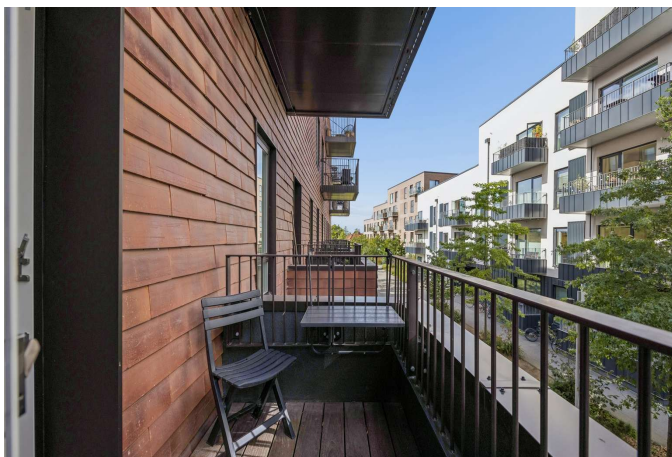
Adresse: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026



Værelse



Altan



Køkken

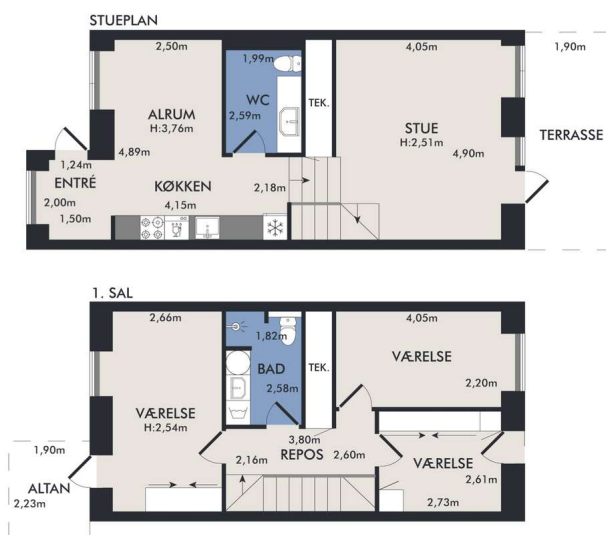


Ejendommen

Adresse: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

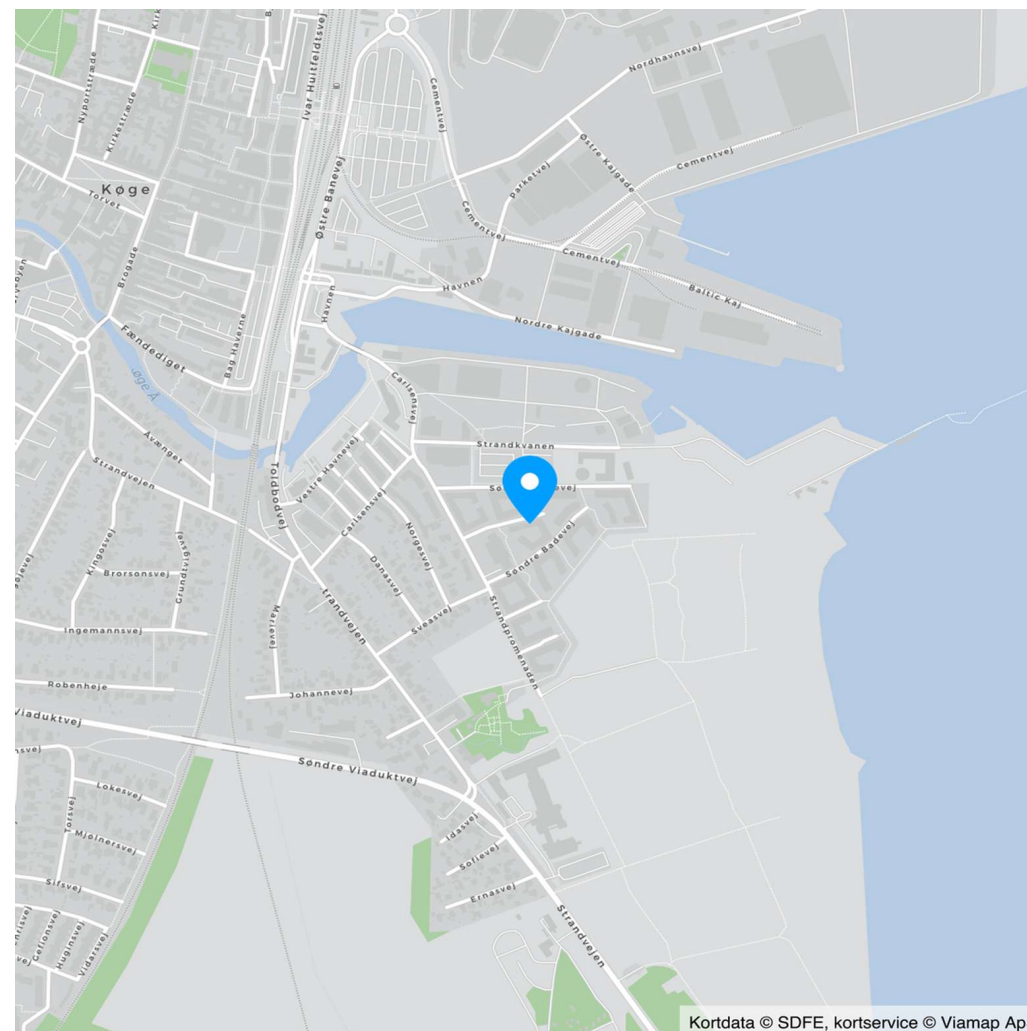
Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	67 Køge Markjorder
BFE-nr.:	100195856
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.394.000
Grundværdi:	1.903.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.515.200
Grundlag for grundskyld:	1.522.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	111 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	111 m ²

BBR-boligareal:	129 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: 15.11.2017 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 3: 11.11.2019 - Brugsret og vedligeholdelse af ventilationsanlæg
- Nr. 4: 26.11.2019 - Parkeringspladser
- Nr. 7: 08.12.2022 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN KYSTENGEN" Cvr.nr. 40707840

Planer

14. Kommuneplan 3C15 (1) - Tillæg nr. 9 - Nyt byområde på Søndre Havn – SH5 og SH6
14a. Lokalplan 1040 - Nyt byområde på Søndre Havn SH1 og SH2
14b. Lokalplan 8-02 - Spillehaller

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Tørretumbler, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.714 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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.

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: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.928	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	8.069	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Rottebekæmpelse	kr.	166	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	1.875
Fællesudgifter	kr.	24.391	I alt	kr.	5.330.525
Leje P-plads	kr.	1.379			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 51.932			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.140 md. / 349.684 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.413 md. / 280.951 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: 28.08.2026

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: Strandpassagen 4F, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 150-2042
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 19.09.2026

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 fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.600.000

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 Kystengen v/ formand Torben Sørensen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 111 / 5432

Tinglyst: 111 / 5432

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Ejer har brugsret til parkeringsplads nr. 14 i ejendommens kælder. Denne brugsret kan overdrages til ny ejer mod at ny ejerovertager forpligtelsen til at betale årligt driftsbidrag for parkeringspladsen til ejerforeningen, p.t. kr. 114,88 pr. måned iøvrigt jfr. vedtægternes §29.

Depotrum

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.