

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Med udsigt til vand, vidder og velvære

Allerede ved første blik lever adressen op til sit navn. Her bor du nemlig i første række til Køge Sønder Strand. Den markante ejendom fra 2017 står solidt med sin sorte facade, mens de lyse altaner tilføjer en elegant kontrast, som giver bygningen et iøjnefaldende og harmonisk udtryk. Lejligheden ligger i en stille og rolig bebyggelse, hvor naturen nærmest føles som en del af dit hjem. Her bor du med det hyggelige byliv til den ene side og strandens åbne vidder til den anden. En sjælden kombination af bynær beliggenhed og naturskønne omgivelser. Indenfor venter en bolig, der fremstår ny og fuldstændig indflytningsklar, da hjemmet er moderne, og hvor lys, luft og gennemtænkt design går hånd i hånd. Velkommen til Strandpromenaden 55, 2. tv.

Planløsningen emmer af luft og lysindfald. De mere end to og en halv meter til loftet og de høje vinduespartier lader lyset strømme frit ind og forstærker følelsen af rummelighed, mens de pæne gulve binder rummene sammen. Den store stue glider naturligt over i det åbne køkken, som fremstår moderne og indbydende med sin hvide, grebsfri finish og velovervejede detaljer. Overskabe og åbne hylder sikrer både æstetik og ekstra opbevaringsplads, og her er også plads til et hyggeligt spiseområde, hvor nærvær er i centrum.

Hjemmets to værelser er indrettet med blik for både funktionalitet og æstetik. Hvert rum byder nemlig på indbyggede skabe, der elegant smelter sammen med værelsernes rolige udtryk. Det ene værelse ligger praktisk placeret over for badeværelset, som fremstår gennemført i sit design. De glatte fronter matcher det stilrene køkken og skaber en rød tråd gennem hjemmet. Badeværelset er indrettet med en diskret integreret vaskesøjle og en støbt bruseniche med lyse fliser, hvilket sørger for en veludført atmosfære. Træk vejret dybt, og lad roen sænke sig, når du nyder morgenkaffen på altanen ved køkkenet, mens duggen stadig ligger let over strandengene. Fra stuens altan kan du betragte lysets leg over havets overflade, da lejligheden ligger ugeneret ud til fredede naturområder, hvor intet forstyrrer udsigten. Her er ingen nysgerrige blikke, kun fuglesang og vinden i det høje græs. Og selvom du er omgivet af naturens stilhed, er det det betagende syn af vandet i horisonten, der virkelig stjæler opmærksomheden. Forestil dig at bo et sted, hvor natur og by smelter sammen i skøn harmoni. Her, i et af Køges hastigt udviklende områder, vågner du op til udsigten over Køge Sønder Strand. Kun få skridt fra din hoveddør kan du lade fødderne synke ned i det bløde sand og tage en forfriskende dukkert. Dette er et ægte frirum i hverdagen. Vend blikket den anden vej, og du finder Dyrskuepladsens åbne græsareal og den charmerende Køge Miniby, hvor historiens vingesus fornemmes i miniatureformat. Går du en tur op til Køge Å, snor ruten sig langs havnen og midtbyens livlige puls. Her venter stemningsfulde caféer, spændende specialbutikker og et væld af indkøbsmuligheder. Alt sammen lige ved hånden, men uden at give afkald på roen og nærheden til naturen.

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: Mia Riel

Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
Ejerudgift/md.: kr. 4.405

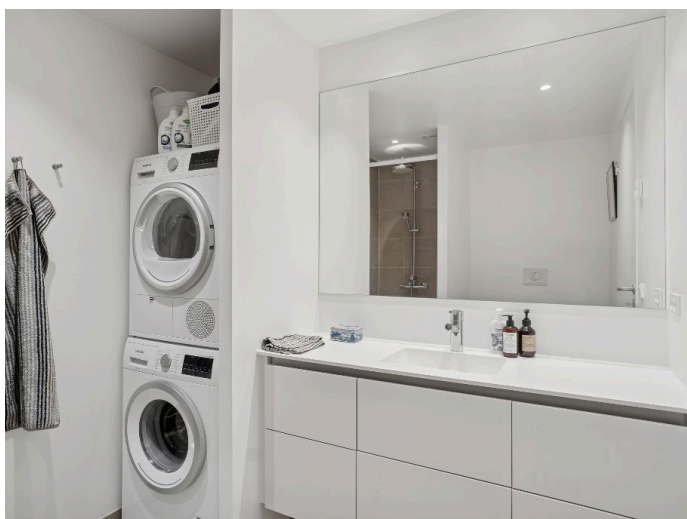
Dato: 22.4.2025



Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
Ejerudgift/md.: kr. 4.405

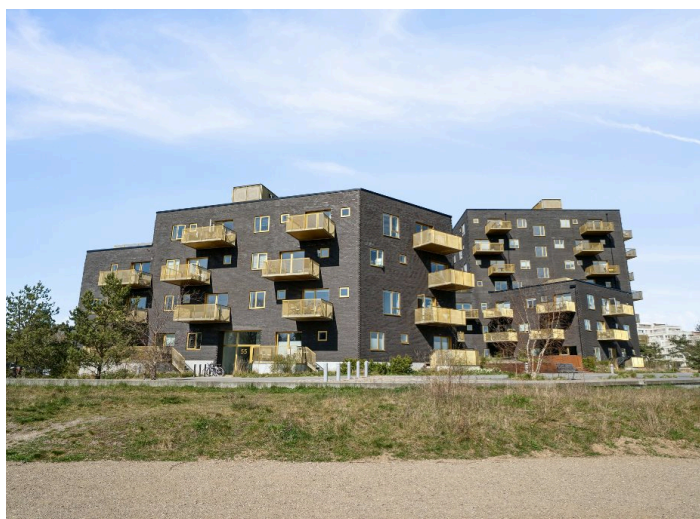
Dato: 22.4.2025



Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025



Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025



Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
 Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025



Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 27-X0003103
 Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Køge
 Matr.nr.: 19v Køge Markjorder
 BFE-nr.: 423567
 Ejerl.nr. 6
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.674.000,00
 Grundværdi: 2.286.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.739.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.828.800,00

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

Tilbehør:

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

Ikke oplyst

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 113 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 113 m²
 BBR-boligareal: 125 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 125/4890
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 53.000,00
 I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.10.2006 Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a. Forprioritet
 16.4.2012 Deklaration for afløbsledning
 1.3.2016 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN
 19.4.2017 Vedtægter: Vedtægter
 25.4.2017 Vedtægter: Vedtægter
 9.5.2017 Servitut om ledningsanlæg, færdsel m.v.

Planer

Lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_1122529_1449763968019.pdf

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11285441_1716964033404.pdf
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Afventer ejerlejlighedsskema

Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 27-X0003103
 Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

 Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

 Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-ejermeddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsomfang er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Kystsikring af Køge Kommunes kystlinje

I takt med at der kommer mere vand i havene, stiger risikoen for oversvømmelser. Det er også tilfældet i Køge Bugt og derfor arbejder Køge kommune for at sikre de kystnære områder.

 Køber er derfor gjort bekendt med, at nærværende ejendom i det foreløbige projekt står til at opnå beskyttelse. Kystsikringsprojektet samt regler for bidrag kan ses på Køge Kommunes hjemmeside under følgende link: <http://www.koege.dk/kystsikring>. Arbejdet med at anlægge kystsikringen forventes i øjeblikket at koste 100 millioner kr. Med de tal kan en ejendom med en offentlig ejendomsvurdering på 1 million kr. forvente en årlig udgift til kystsikringen på 227 kr., hvis ejendomme er placeret i risikozonen.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 27-X0003103
 Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.069,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.692,64	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	40.850,00
Fællesudgifter anslået	kr. 24.000,00	I alt	kr.	6.535.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.862,56			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.818 md./ 429.821 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.712 md./ 344.546 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold: Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**
Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Strandpromenaden 55, 2. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 27-X0003103
Ejerudgift/md.: kr. 4.405

Dato: 22.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer ejerlejlighedsskema.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Kystsikringer, herunder kystsikringsprojektet, er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.