

Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**29**
Kontant	**1.781.000**	Værelser	**1**
Ejerudgift	**1.411**		
Byggeår	**1961**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2187**

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: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026



Nyrenoveret ejerlejlighed med altan og central beliggenhed i Køge

Velkommen til en velindrettet og nyrenoveret ejerlejlighed på 29 m² på øverste etage, hvor hver kvadratmeter er udnyttet med omtanke. Her får du en indflytningsklar bolig, der henvender sig perfekt til førstegangskøberen, den studerende, pendleren eller dig, der ønsker en nem og overskuelig base i attraktive Køge. Ejendommen er opført i 1961 og byder på en bolig med en behagelig atmosfære og gode rammer for hverdagen.

Lejligheden rummer et funktionelt køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvilket giver et lyst og sammenhængende opholdsrum med plads til både madlavning, måltider og afslapning. En smart opsat væg skaber samtidig en afskærmet soveafdeling, så sengen får sin egen rolige plads og boligen opleves mere opdelt end de klassiske étværelseslejligheder. Hertil kommer et badeværelse, og den gennemførte renovering betyder, at du kan flytte direkte ind uden at skulle starte med større projekter.

Fra boligen er der adgang til en altan, som bliver et naturligt ekstra opholdsrum i de varme måneder. Her kan morgenkaffen, en god bog eller aftensmaden nydes under åben himmel. Derudover følger et praktisk kælderrum, som giver ekstra plads til opbevaring af eksempelvis cykeludstyr, sæsonvarer eller flyttekasser. Ejendommens fællesarealer indbyder også til at nyde de gode, solrige dage i hyggelige omgivelser.

Beliggenheden i Køge er et stort plus. Du bor tæt på indkøb, skole og byens mange muligheder, mens stranden kan nås, når der er behov for frisk luft og en tur ved vandet. Køge Station ligger ligeledes i nærheden og tilbyder flere direkte forbindelser til København, hvilket gør adressen særligt attraktiv for pendlere. Her får du kort sagt en moderniseret og veldisponeret bolig med altan, opbevaringsmuligheder og en hverdag tæt på både byliv, natur og transport.

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: Emil Bjerring Jensen

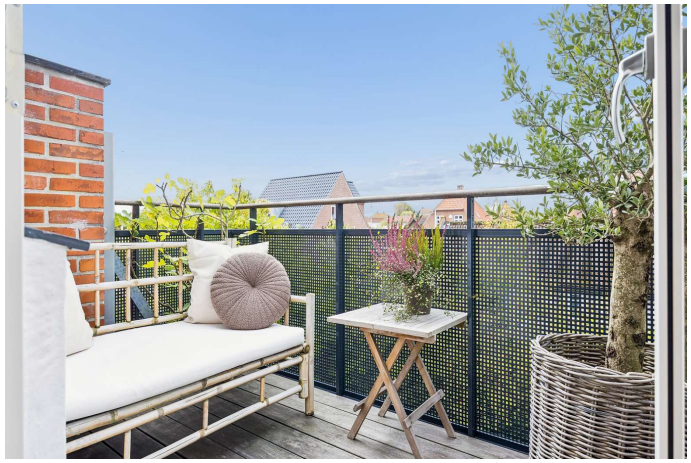
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026



Altan



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



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: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026



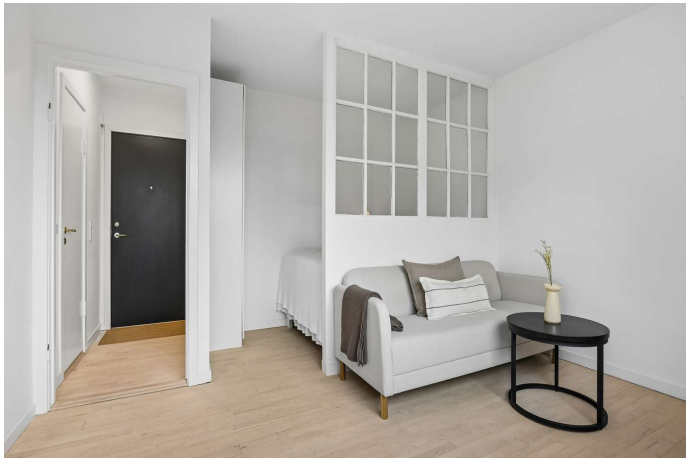
Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse

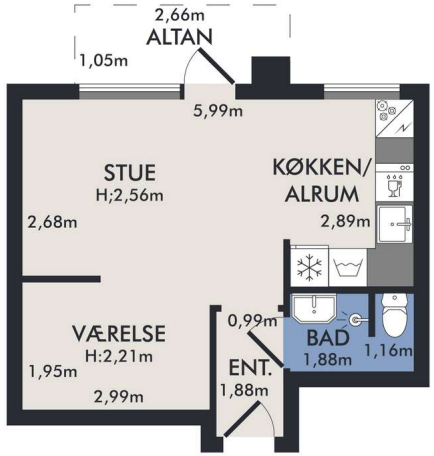
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026



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: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	25ø Køge Markjorder
BFE-nr.:	268286
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.129.000
Grundværdi:	927.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	903.200
Grundlag for grundskyld:	741.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	29 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	29 m^2
BBR-boligareal:	29 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.

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

Komfur (Smeg), Emhætte, Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.03.1961 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv akt P 255
- Nr. 2: 26.02.1971 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 3: 12.03.1991 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 15.08.2002 - Lyst tillæg til vedtægter. anm.h.

Planer
14. Kommuneplan 3B23 - Norgesvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Anvendelsesbegrænsninger
Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026

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: Afventer E/F besvarelse

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme for 2026 er p.t. 4600kr.
Aconto vand for 2026 er p.t. 4000kr.

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 C

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: Strandpromenaden 10, 1. mf, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 1.781.000

Sagsnr.: 150-2187
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.606
Grundskyld	kr.	3.930
Rottebekæmpelse	kr.	99
Fællesudgifter, anslået	kr.	8.298
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.934

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.781.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.550
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	1.795.375

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.036 md. / 120.429 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md. / 96.757 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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. 5: hovedstol kr. 25.000
Nr. 6: hovedstol kr. 410.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Carlsensvej / Strandpromenaden 2-10
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 34 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter
Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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.

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

Olietank
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Konsekvensområder for produktionserhverv
Ejendommen er beliggende inden for et konsekvensområde for produktionserhverv jf. ejendomsdatarapporten.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Fællesudgifter
Køber gøres opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt indbetales 250kr. pr. kvartal afgift - generalforsamling. Denne udgift kan retuneres ved fremmøde på den årlige generalforsamling. Udgiften er ikke inkluderet i ejerudgiften i næværende salgsopstilling, sammen med gebyr på 500kr. årligt ved manglende fremmøde på arbejdsdag.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.