



REAL

Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	53
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.627	Altan	Ja
Byggeår	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1562**

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: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026



Velkommen til denne indflytningsklare ejerlejlighed, der byder på en fantastisk kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 53 kvadratmeter er denne lejlighed ideel for både singler og par, der ønsker at bo centralt i Køge. Ejendommen er opført i 1961 og fremstår i god stand, hvilket gør den klar til at danne rammen om dit nye hjem.

Lejligheden har en yderst praktisk indretning med en rummelig entré, der giver adgang til alle rum. Det nyere køkken er veludstyret og skaber de perfekte rammer for madlavning. Den store stue fungerer som hjertet af hjemmet med direkte udgang til en imponerende vestvendt altan, hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensolen samt udsigten over det hyggelige gårdmiljø.

Soveværelset er lyst og indbydende med plads til både seng og garderobeopbevaring. Badeværelset er moderne indrettet med gulvvarme, hvilket sikrer komfort året rundt. Til lejligheden hører også et kælderrum, som giver ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen ligger i en veldrevet ejerforening med fokus på fællesskab og vedligeholdelse af de grønne områder omkring Søndre Kyst. Beliggenheden kan næppe blive bedre; her bor du tæt på både naturen langs vandkanten samt byens pulserende liv ved Køge Torv. Derudover er der nem adgang til daglige fornødenheder såsom indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Denne lejlighed tilbyder ikke blot et sted at bo men også muligheden for at blive en del af et skønt miljø midt i Køges charmerende omgivelser.

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.

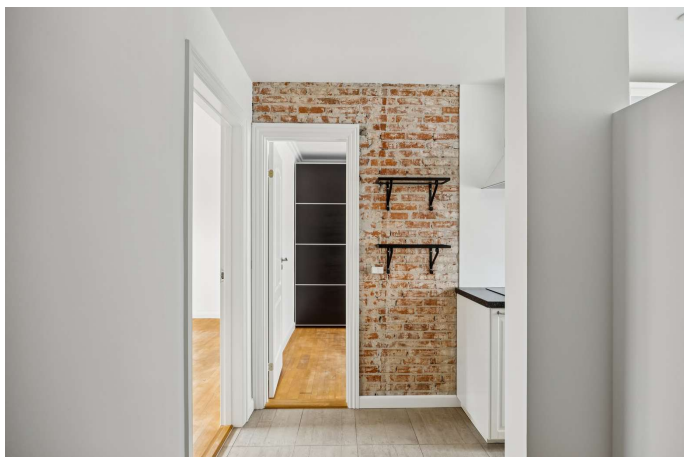
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

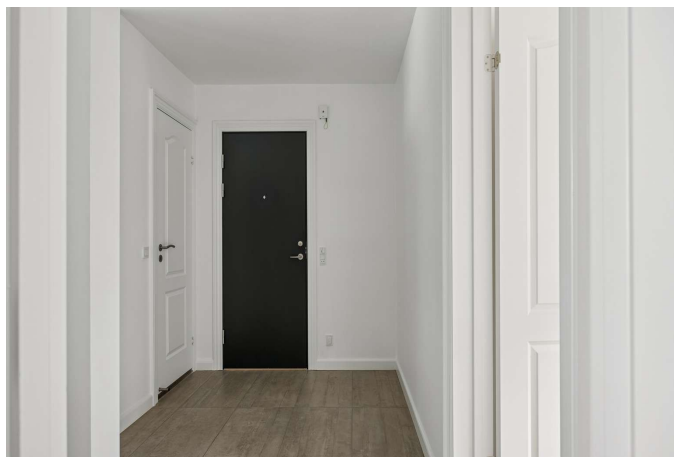
Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026



Gang



Gang



Gang



Stue



Stue

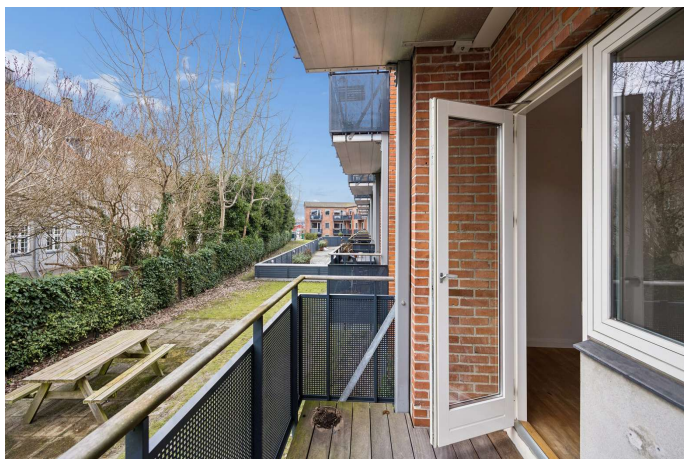


Stue

Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

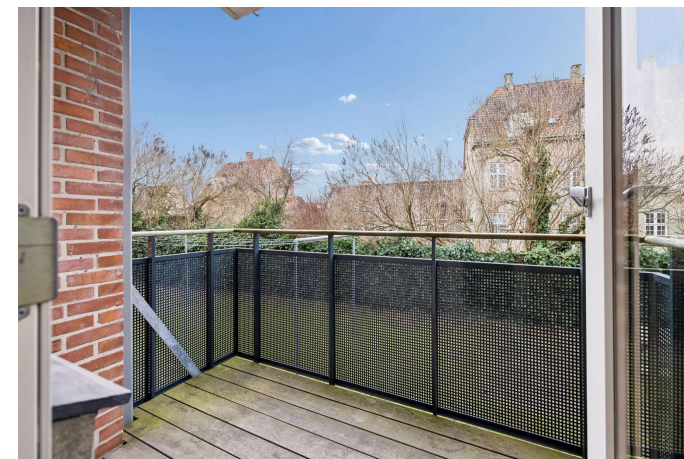
Dato: 14.04.2026



Altan



Ejendommen



Altan



Ejendommen



Køkken



Køkken

Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026



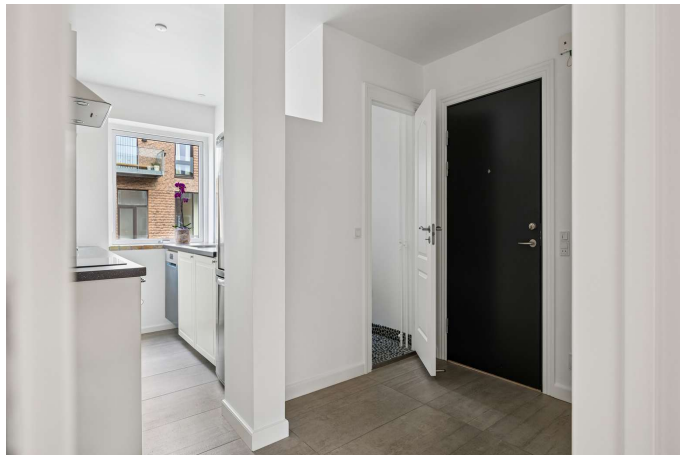
Værelse



Værelse



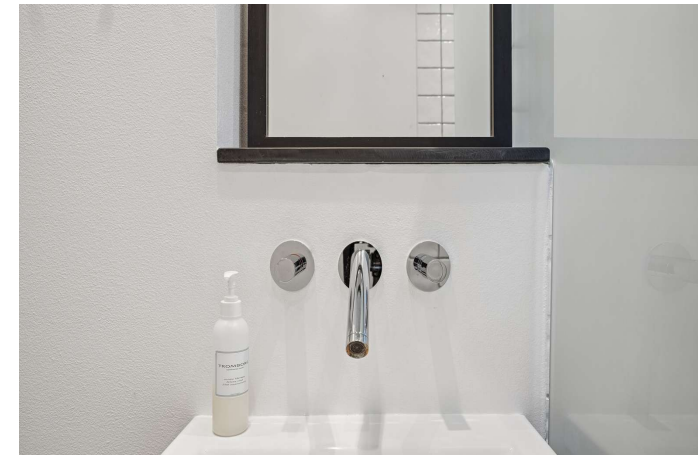
Værelse



Gang



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026



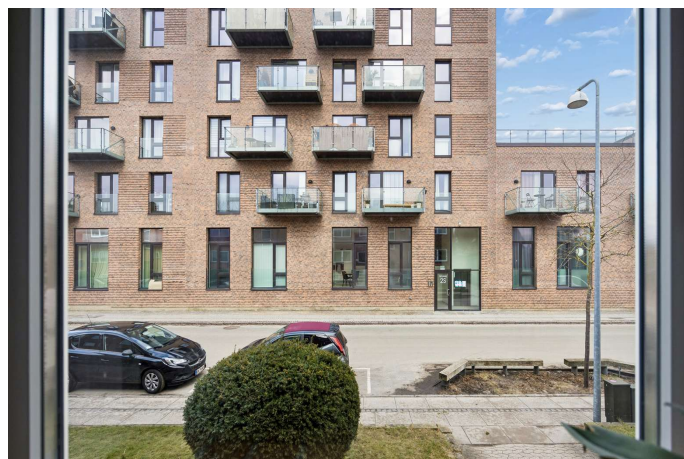
Badeværelse



Badeværelse



Gang



Udsigt



Område



Ejendommen



Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
 Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	25ø Køge Markjorder
BFE-nr.:	268284
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961

Arealer**

Tinglyst areal:	53 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	53 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.064.000
Grundværdi:	1.750.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.651.200
Grundlag for grundskyld:	1.400.000

Tilbehør:

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

Ovn (Mattradition , Ny), Kogeplade (Folklig), Emhætte (Mattradition), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux , Ny), Vaskemaskine (Tvåttad , Ny)

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

18. Kommuneplan 3B23 - Norgesvej

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

Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.393 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Der er et lavt vand og varmekonsum i denne bolig i forhold til andre i ejendommen oplyst fra adm.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.421	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.420	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Fællesudgifter	kr.	14.688	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	7.975
Afgift-generalforsamling	kr.	1.000	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.250
			I alt	kr.	2.522.075
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.529			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.928 md. / 131.130 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Strandpromenaden 10, st. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 150-1562
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 14.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

E/F har optaget fælleslån hos Nordea til nye hoveddøre og altaner. Denne ejerbolig har indfriet sin andel af fælleslånet.

Ejerforening

Navn: E/F Carlsensvej / Strandpromenaden 2-10

Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.200 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 18.800 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 62 / 2000

Tinglyst: 62 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskerum og cykelkælder

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

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.

Announce



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.