



REAL

Søndre Badevej 3C, st. 2, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	98
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.544		
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1105**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndre Badevej 3C, st., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er perfekt for parret eller den lille familie, som ønsker en moderne bolig med en fantastisk beliggenhed. Med et boligareal på 98 kvadratmeter fordelt på to gode værelser, får du her en lys og rummelig lejlighed med udsigt til vandet. Lejligheden er bygget i 2019 og fremstår derfor moderne og indflytningsklar.

Det åbne køkken-alrum er lejlighedens hjerte, hvor madlavning og samvær går op i en højere enhed. Herfra har du direkte adgang til stuen, der fører ud til den skønne altan. Altanen byder på masser af sol hele dagen igennem samt en betagende udsigt over vandet – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller afslutte dagen med et glas vin.

Badeværelset er praktisk indrettet med vaskesøjle, hvilket gør hverdagen nemmere for den travle familie. Derudover følger der også adgang til kælderrum med til lejligheden, så du har mulighed for ekstra opbevaring.

Lejligheden ligger i et voksende område i Køge, hvor du finder både bagerier og restauranter inden for kort afstand. Offentlig transport er let tilgængelig, ligesom Køge centrum byder på gode shopping- og restaurantmuligheder. Området omkring ejendommen tilbyder også smuk natur tæt ved vandet samt faciliteter som bo-klub og saunaklub.

Dette dejlige nabolag byder desuden på et godt nabofællesskab – her vil du hurtigt føle dig hjemme.

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.

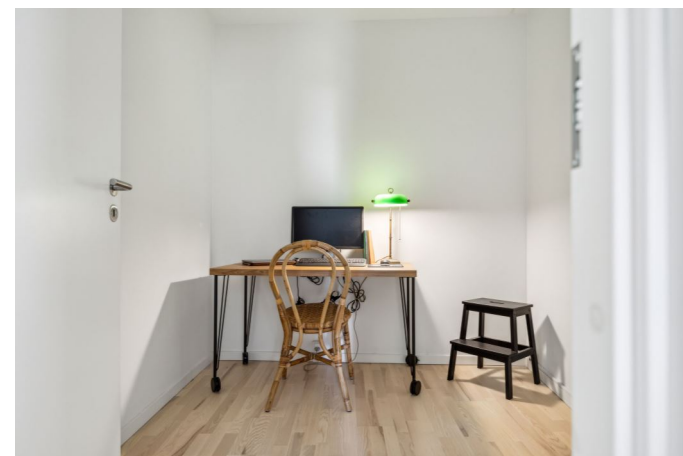
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

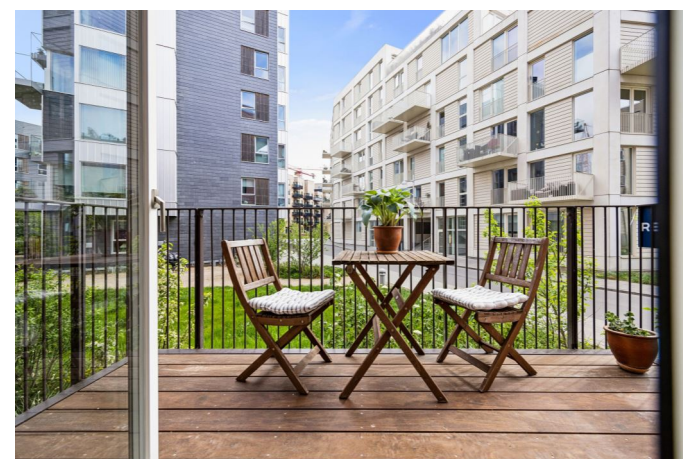
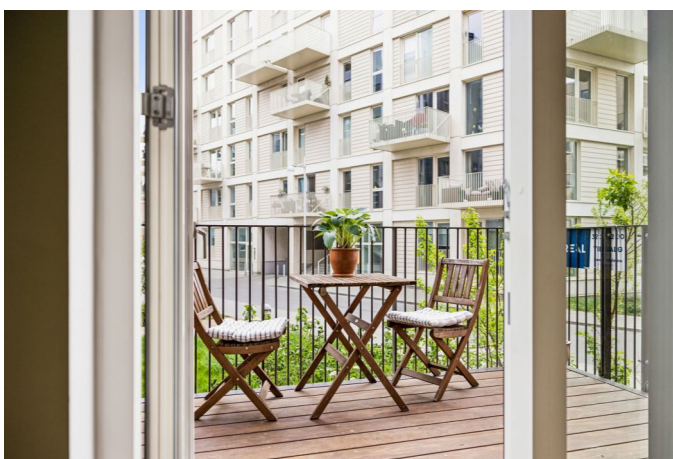
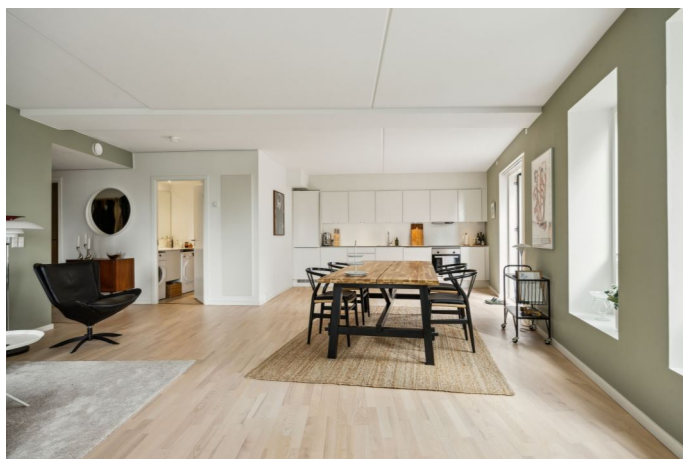
Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

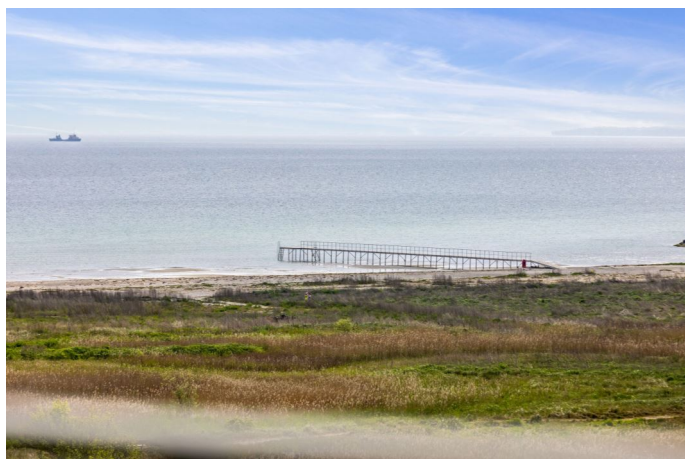
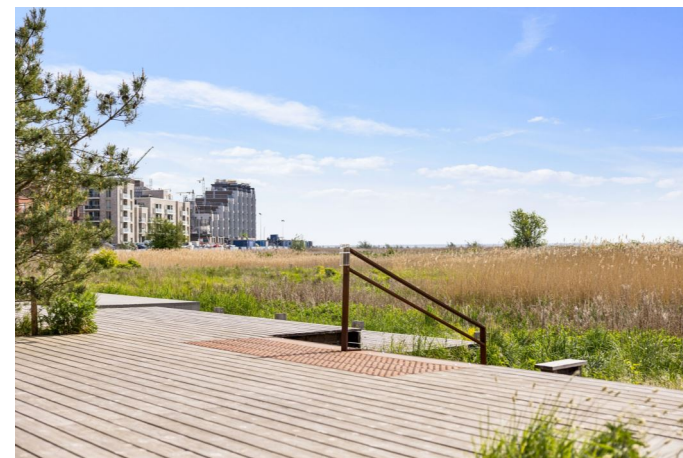
Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

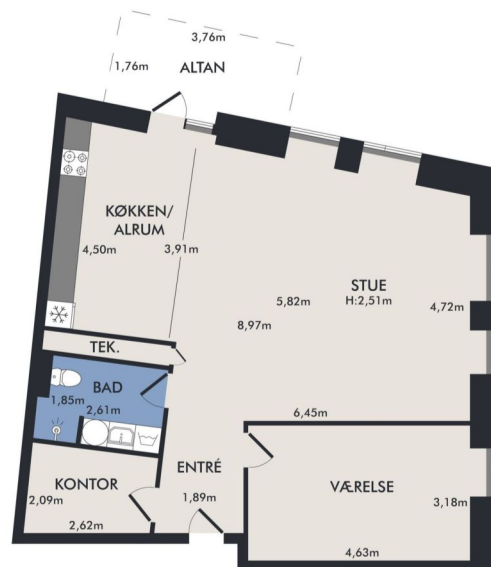
Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	67 Køge Markjorder
BFE-nr.:	100195821
Ejl.nr.:	28
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.631.000 kr.
Grundværdi:	1.790.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.904.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.432.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	91 m ²
- heraf boligareal:	91 m ²
BBR-boligareal:	98 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	8 m ²
- Enhedens andel i fælles adgangsareal:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.01.2006 - Lokalplan nr. 3-45
Nr. 2 lyst d. 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a.
Nr. 3 lyst d. 15.11.2017 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN
Nr. 5 lyst d. 11.11.2019 - Brugsret og vedligeholdelse af ventilationsanlæg
Nr. 6 lyst d. 26.11.2019 - Parkeringspladser
Nr. 9 lyst d. 08.12.2022 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN KYSTENGEN"
Cvr.nr. 40707840

Planer

Lokalplan nr. 8-02 og 1040
Kommuneplan - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
Kodeplade - Siemens
Tørretumbler - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026

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 ejendoms forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.868 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.814	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.590	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	19.997	Ejerskiftegebyr	kr.	1.875
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	3.519.725
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		42.525			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.777 md./ 225.318 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.262 md./ 183.141 år v/24,90%
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: 24.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Søndre Badevej 3C, st. 2., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1105
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 26.01.2026

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:

ingen oplyst.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.578.000	2.578.000	2.595.193	DKK	2,19	89.575	27,75	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 91/5432

Adm. fordelingstal: 91/5432

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Bydelsforeningen Søndre Havn/Anden hæftelse - Ejerforeningen Kystengen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.