

REAL



Søndre Badevej 6A, 4. 9., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	5.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.652	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **150-1130**

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 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der tilbyder en perfekt kombination af moderne komfort og fantastisk beliggenhed der blev opført i år 2020. Med et boligareal på 88 kvadratmeter er denne rummelige toværelses lejlighed designet til at imødekomme alle dine behov. Lejligheden byder på et åbent køkken/alrum, i forbindelse med stuen, hvor lys og luftighed dominerer rummet. Herfra har du direkte adgang til den imponerende syd-vestvendte tagterrasse på cirka 40 kvadratmeter.

Tagterrassen er uden tvivl et af hjemmets absolutte højdepunkter. Her kan du nyde de lange sommeraftener med venner og familie, mens du beundrer den betagende panoramaudsigt over Køge Bugt. Det er det perfekte sted at slappe af efter en lang dag eller arrangere hyggelige sammenkomster under åben himmel.

Lejligheden indeholder også et stort soveværelse, der giver rigelig plads til både afslapning og opbevaring. Badeværelset ligger praktisk tæt på soveværelset, hvilket gør hverdagen nemmere for dig. Hele boligen fremstår indflytningsklar med stilrene materialer og moderne løsninger.

Beliggenheden kan ikke blive bedre; centralt placeret i Køge har du alt inden for rækkevidde - fra strandens bølger til byens pulserende liv samt indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Offentlig transport er let tilgængelig, hvilket gør det nemt at pendle eller tage på eventyr i nærområdet.

Denne lejlighed repræsenterer en unik mulighed for dem, der ønsker at bo i hjertet af Køge uden at gå på kompromis med hverken kvalitet eller udsigt.

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 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026

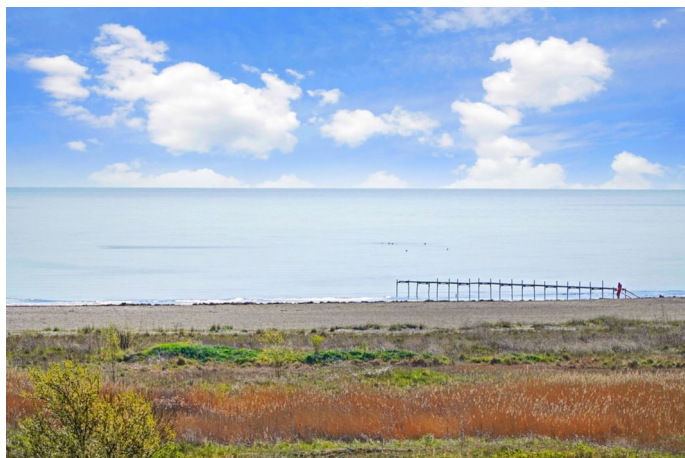




Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026

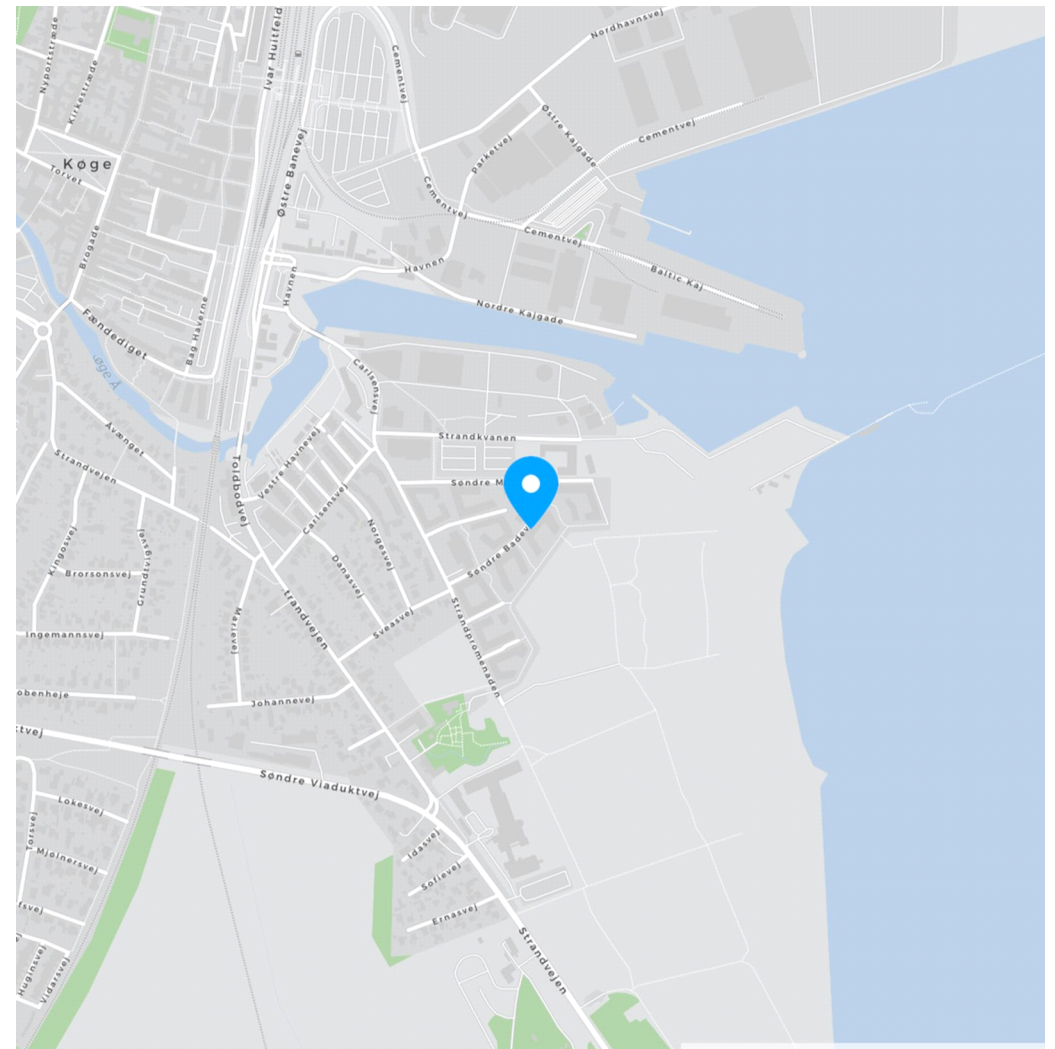
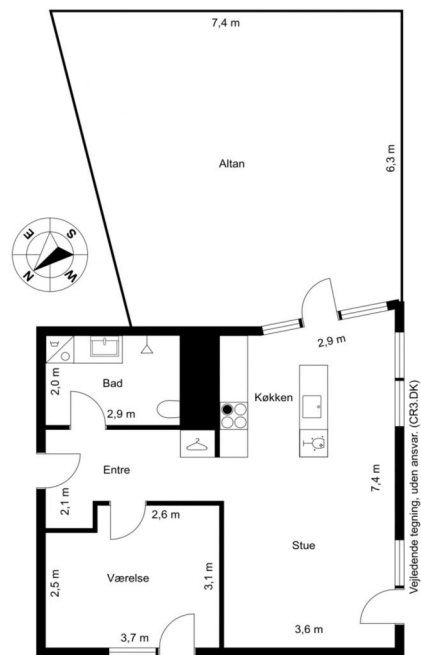




Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 19 æ Køge Markjorder
BFE-nr.: 100222500
Ejl.nr.: 42
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2020

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 76 m²
- heraf boligareal: 76 m²
BBR-boligareal: 88 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.113.000 kr.
Grundværdi: 2.268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.290.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.814.400 kr.

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. 1019.2018- VEDTÆGTER FOR BYDELFORENINGEN SØNDRE HAVN
Nr. 5 lyst d. 10.02.2020 - VEDTÆGTER EJERFORENINGEN STRANDTERRASSERNE
Nr. 7 lyst d. 27.12.2020 - VEDTÆGTER PARKERINGSLAUGET STRANDTERRASSERNE

Planer

Lokalplan nr. 8-02 og nr. 1081.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026

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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 A2020.

Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.781	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	9.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Ejerforening	kr.	17.273	Ejerskiftegebyr	kr.	500
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr	kr.	1.875
			I alt	kr.	5.733.425

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 43.820

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.444 md./ 365.330 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.746 md./ 296.948 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: 03.01.2026
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 6A, 4. 9., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1130
Ejerudgift/md.: kr. 3.652

Dato: 03.01.2026

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.176.157	3.145.703	3.138.743	DKK	0,02	201.699	18,25	3,18			Nej	
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	395.988	395.988	398.958	DKK	4	28.933	27,50	5,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 76/5138

Adm. fordelingstal: 76/5138

Sikkerhed til e/f: 55.000 kr.

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

Strandterrasserne

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum

Ejerne har endvidere andel i parkeringslauget Strandterrasserne, med medfølgende brugsret til parkeringsplads nr. 42 i ejendommens kælder. Denne brugsret kan, ved overdragelse af andelsbevis, overdrages til ny ejer mod at ny ejer overtager forpligtelsen til at betale årligt driftsbidrag for parkeringspladsen til parkeringslauget, pt. 1970kr. årligt pr. p-plads.

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.