



REAL

Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	146
Kontantpris	7.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.717		
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1113**

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, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne eksklusive ejerlejlighed, der byder på en perfekt kombination af moderne komfort og central beliggenhed. Ejendommen er opført i 2020 og tilbyder et boligareal på hele 146 kvadratmeter, hvilket giver masser af plads til både afslapning og underholdning. Lejligheden er udstyret med alle de faciliteter, man kan ønske sig for at sikre en bekvem hverdag. Her finder du blandt andet dørtelefon for ekstra sikkerhed, elevator for nem adgang samt en aflukket parkeringskælder, hvor det er muligt at tilkøbe p-plads, så bilen altid står trygt.

Indenfor mødes du af tre rummelige værelser, der alle har gulvvarme – en luksus der sikrer varme fødder året rundt. Det store køkken-alrum er lejlighedens hjerte; her er der rig mulighed for at samles om madlavningen eller nyde måltiderne ved spisebordet. Fra alrummet er der direkte udgang til den over 100 kvm store imponerende tagterrasse, hvor du kan nyde udsigten over byen eller slappe af med venner og familie på solrige dage.

Lejligheden har trægulve i alle beboelsesrum, hvilket skaber en varm og indbydende atmosfære. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre – blot 10-15 minutters gang fra Køge Torv, hvor du finder et væld af butikker og spisesteder samt fremragende transportmuligheder, som gør det let at komme rundt i området eller pendle til arbejde.

Denne lejlighed repræsenterer essensen af moderne livsstil kombineret med praktisk beliggenhed tæt på alt det bedste Køge har at tilbyde. Uanset om du søger et hjem for familien eller ønsker en stilfuld base nær byens puls, vil denne bolig uden tvivl leve op til dine forventninger.

Mulighed for tilkøb af P-plads med el-lader

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

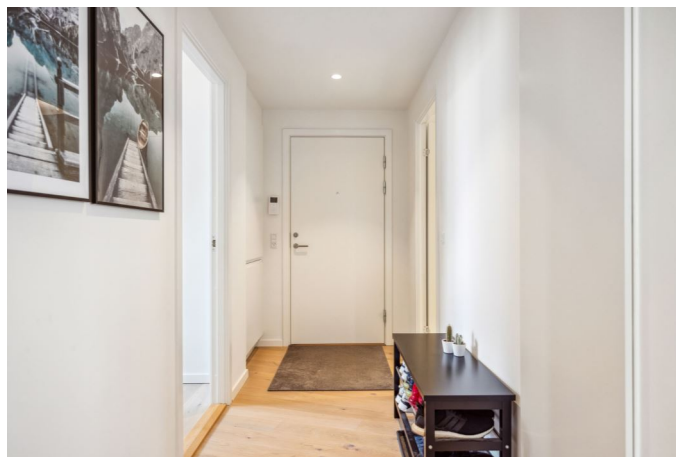
Dato: 06.08.2025



Badeværelse



Badeværelse



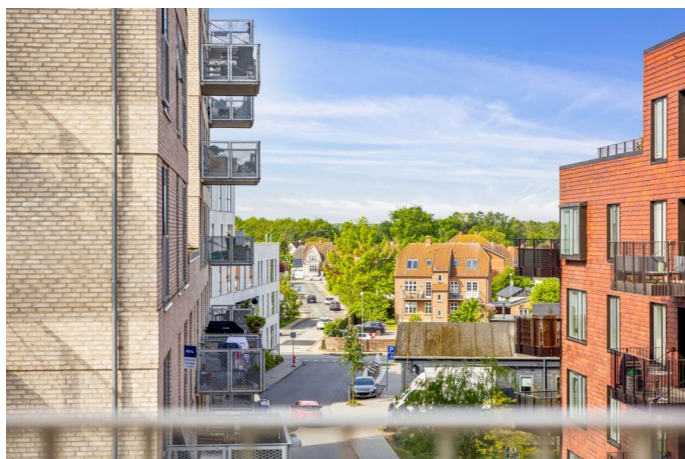
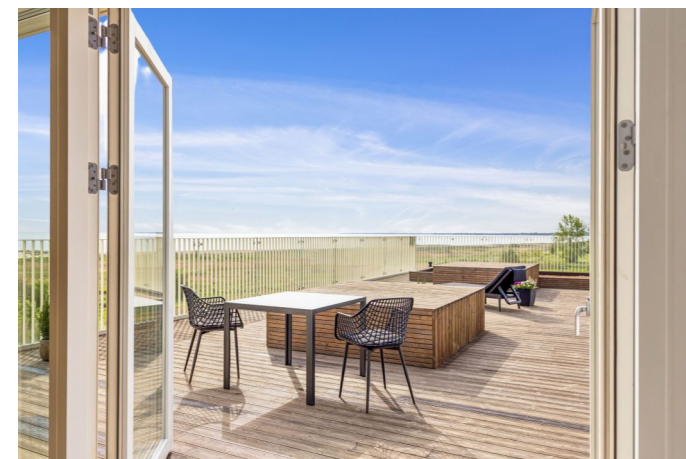
Gang



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025



Værelse



Værelse

Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025



Værelse

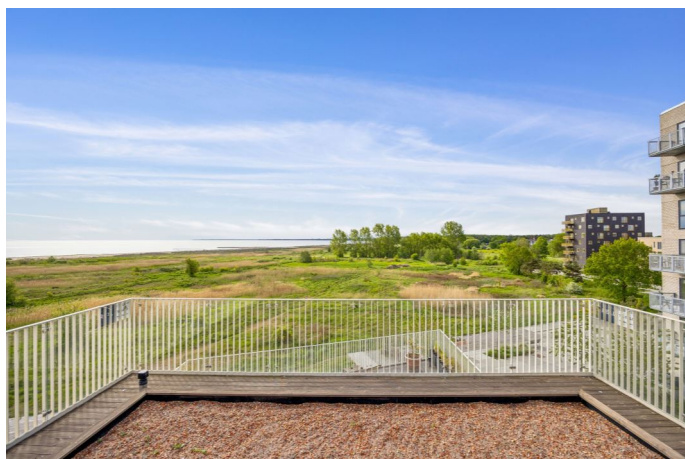


Ejendommen

Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

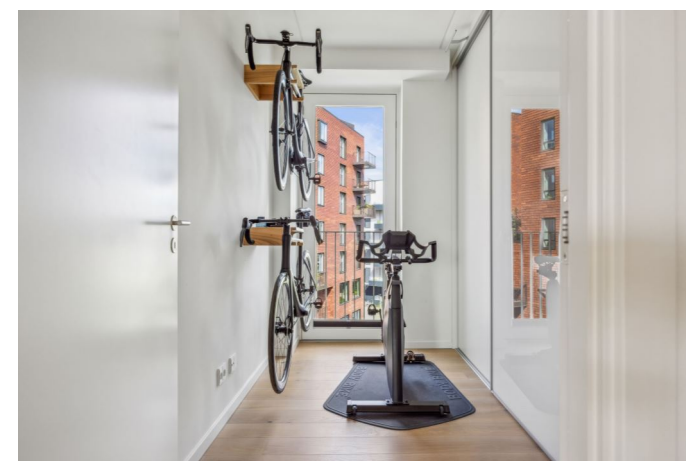
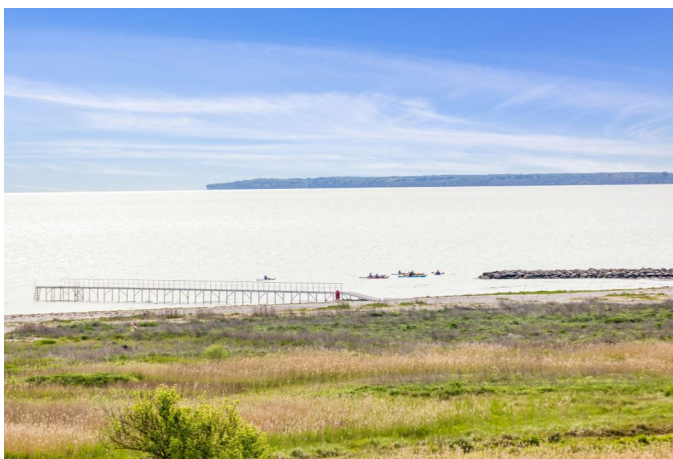
Dato: 06.08.2025



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

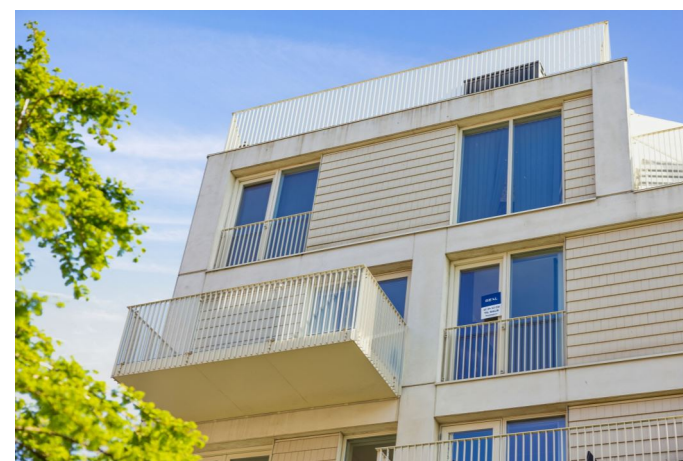
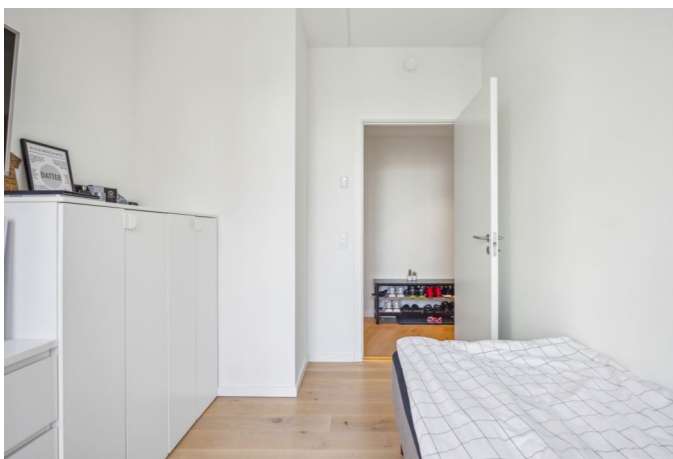
Dato: 06.08.2025



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	19 æ Køge Markjorder
BFE-nr.:	100222492
Ejerl.nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varminstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.834.000 kr.
Grundværdi:	3.660.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.467.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.928.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	134 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	134 m ²
BBR-boligareal:	146 m ²
Øvrige arealer:	12 m ²
- Enhedens andel i fælles	12 m ²
adgangsareal::	

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	134/5138
Adm. fordelingstal:	134/5138
Sikkerhed til e/f:	55.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse -
	Bydelsforeningen Søndre
	Havn/Anden hæftelse -
	Ejerforeningen
	Strandterrasserne
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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 BYDELSFORENINGEN 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, nr. 1041 og nr. 1081.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum

Ejerne har endvidere andel i parkeringslauget Strandterrasserne, med medfølgende brugsret til parkeringsplads nr. 1+4 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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.773 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 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 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.

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.



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 27.883	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.445.000
Grundskyld	kr. 15.518	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.550
Ejerforening	kr. 32.686	Ejerskiftegebyr	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr. 152	Ejerskiftegebyr	kr.	1.875
Drift af blødgøringsanlæg	kr. 420	I alt	kr.	7.493.925
P-plads	kr. 3.940			

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

80.599

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.175 md./ 482.099 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.256 md./ 387.066 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: 06.08.2025
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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Søndre Badevej 6A, 3. 7., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.445.000

Sagsnr.: 150-1113
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 06.08.2025

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:

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/3% Obligationslån	Obligationslån	5.452.756	5.452.756	5.162.645	DKK	3	336.007	27,00	4,19			Nej	

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.