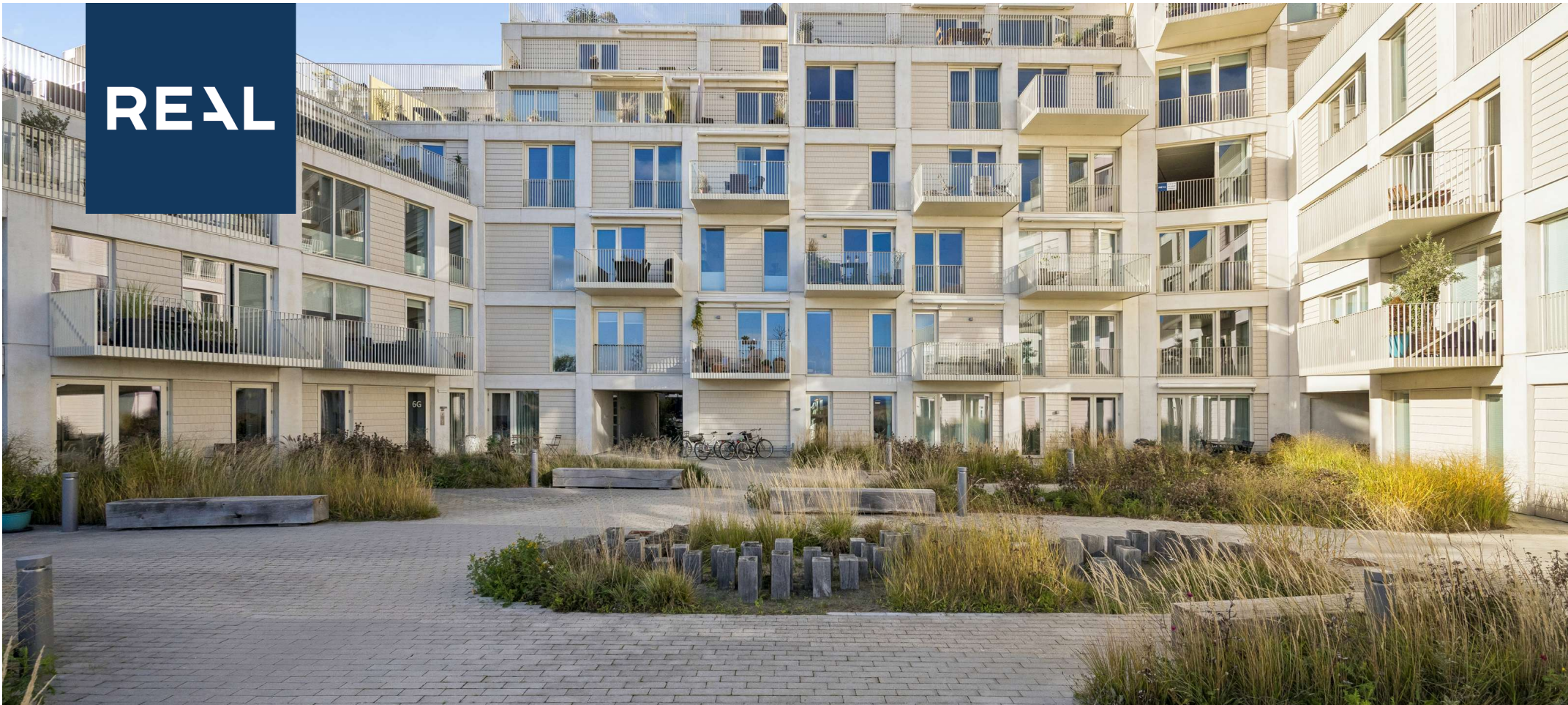




REAL

Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	93
Kontant	5.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.864	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-2191**

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: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026



Eksklusiv 3-værelses lejlighed med snedkerkøkken, altan og p-plads på Søndre Kyst

Velkommen til en moderne og indflytningsklar ejerlejlighed på 93 veldisponerede kvadratmeter, hvor komfort, kvalitet og en særdeles central beliggenhed går op i en højere enhed. Ejendommen er opført i 2020 og fremstår med et nutidigt udtryk, mens selve lejligheden er renoveret i eksklusive materiale i 2026 med fokus på de detaljer, der gør en mærkbar forskel i hverdagen. Her får I et hjem, der er klar til at blive taget i brug fra første dag, uden behov for omfattende forbedringer.

Boligens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum, som giver plads til både hverdagens måltider, afslapning og hyggelige middage med familie og venner. Dobbeldøren mod strandengen og kysten, byder på en fantastisk udsigt, og giver fornemmelsen af en "integreret" overdækket terrasse. Det nye snedkerkøkken tilføjer rummet en eksklusiv og personlig karakter, med hårde hvidevarer og bordplade i høj kvalitet, samtidig med at funktionaliteten er helt i top. Her kan bl.a. nævnes Miele ovn med dampfunktion, Bora kogeplade med emfang og naturstensbordplade i kvarsit. Nye massive Junkers plankegulve i Eg skaber en smuk, sammenhængende ramme i boligen og understreger det velholdte, moderne indtryk. Køkken-alrummet giver desuden gode indretningsmuligheder med plads til både spiseafdeling og komfortabel opholdsstue.

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 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026

Eksklusiv 3-værelses lejlighed med snedkerkøkken, altan og p-plads på Søndre Kyst

Lejligheden rummer to gode værelser, der hver især har deres særlige forcer. Det ene værelse er indrettet med walk-in, som sikrer attraktive opbevaringsforhold og tilfører hverdagen lidt ekstra luksus. Hertil kommer et pænt badeværelse, som fuldender den funktionelle planløsning. Det andet værelse, der nemt kan lukkes af med de integrerede skydedøre, har altan med eftermiddagssol, som bliver en dejlig forlængelse af boligen, når solen skinner, og der er behov for frisk luft eller en stille stund udendørs. Boligen er heraf oplagt for både par, den lille familie eller dem, der ønsker et ekstra rum til hjemmearbejde.

Beliggenheden i Køge C gør hverdagen både enkel og bekvem. I bor tæt på offentlig transport, indkøb og Køges hyggelige centrum, så det meste kan nås nemt i dagligdagen. Som en særlig fordel medfølger egen parkeringsplads i kælderen, hvilket er et værdifuldt aktiv i en central bybeliggenhed. En moderne bolig med gennemtænkte løsninger, gode værelser og en eftertragtet placering tæt på alt det, Køge har at byde på.

Adresse: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

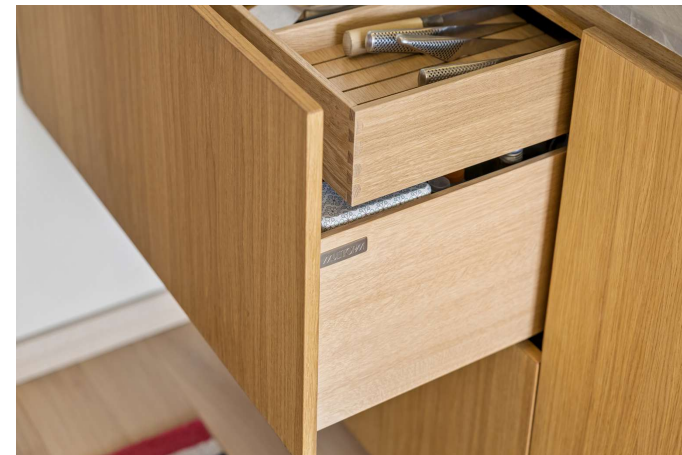
Dato: 26.10.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



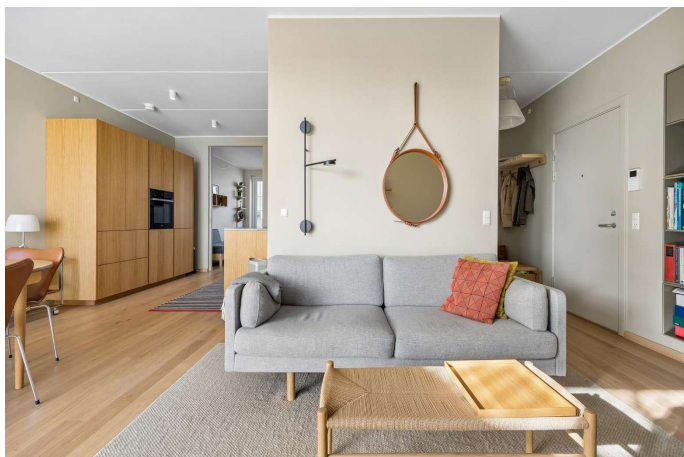
Køkken



Adresse: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026



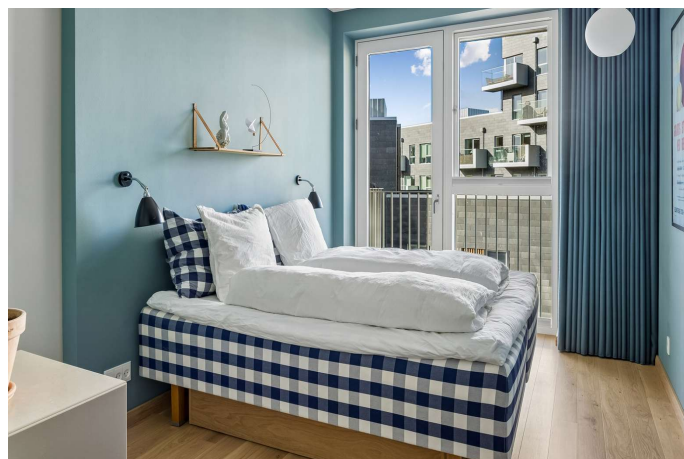
Stue



Stue



Udsigt



Badeværelse

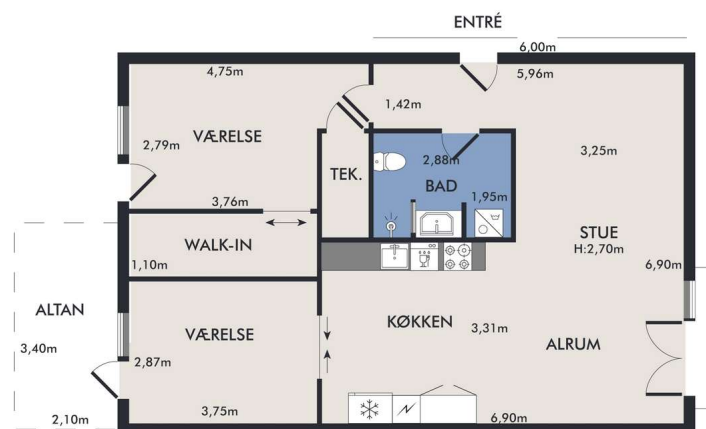


Ejendommen

Adresse: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

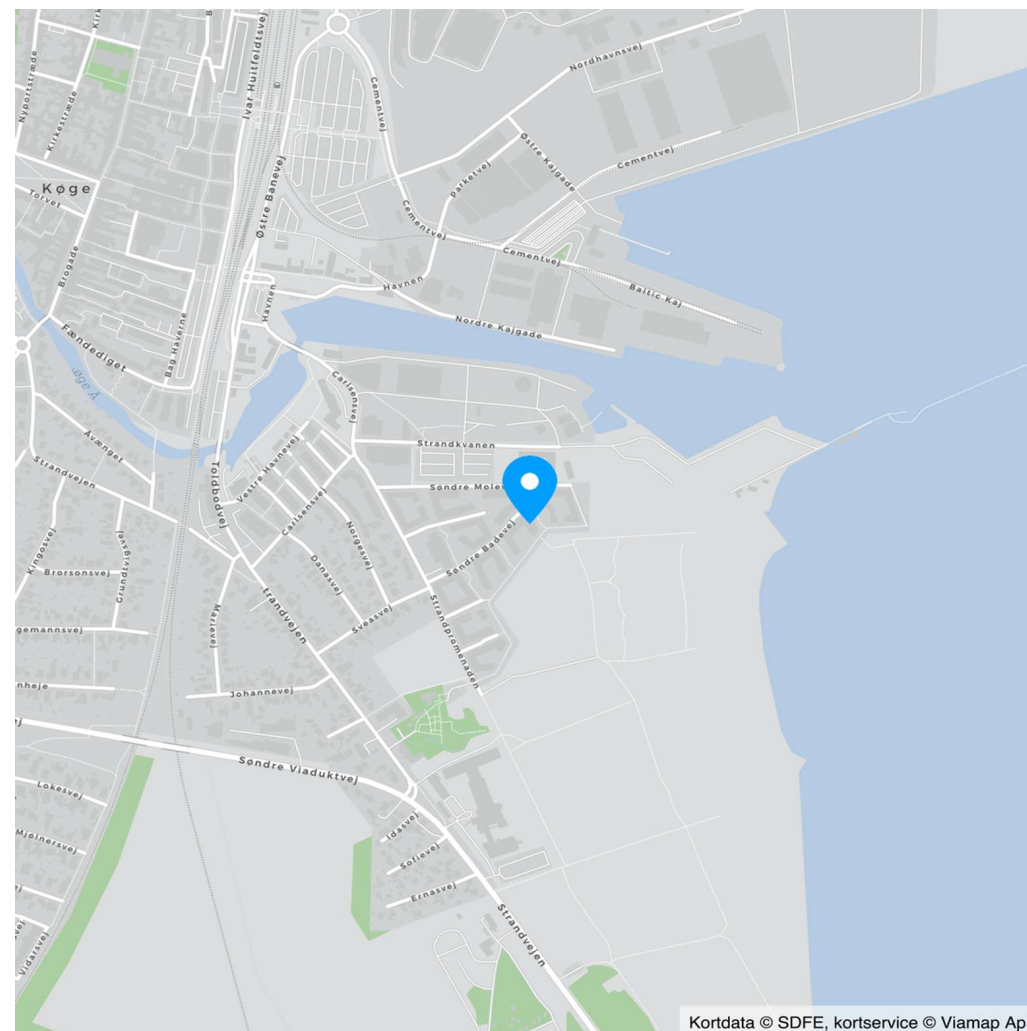
Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	19æ Køge Markjorder
BFE-nr.:	100222496
Ejerl. Nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.715.000
Grundværdi:	1.913.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.972.000
Grundlag for grundskyld:	1.530.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	84 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	84 m ²

BBR-boligareal:	93 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.09.2018 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 3: 10.02.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER EJERFORENINGEN STRAND-TERRASSERNE
- Nr. 5: 27.02.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER PARKERINGSKLAUGET STRANDTERRASSERNE

Planer

14. Kommuneplan 3C15 - Søndre Havn
14a. Lokalplan 1081 - Nyt boligområde på Søndre Havn - SH3 og maritimt aktivitetsområde - MA2
14b. Lokalplan 8-02 - Spillehaller

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Tilbehør:

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

Ovn (Miele med dampfunktion), Kogeplade med integreret emhætte med kulfilter (Bora), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (AEG), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Quooker i rustfritstål

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.160 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Afventer E/F skema

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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



Adresse: Søndre Badevej 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.157	Kontantpris	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	8.111	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Rottebekæmpelse	kr.	142	Ejerskiftegebyr til EF, anslået	kr.	2.375
Fællesudgifter	kr.	22.539	I alt	kr.	5.632.825
Drift af blødgøringsanlæg	kr.	420			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 46.369			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.798 md. / 393.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.896 md. / 310.749 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Realkreditlånet reduceres med tinglyst sikkerhed kr. 45.000 + kr. 10.000.

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 6E, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-2191
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 26.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.600.000
Nr. 7: hovedstol kr. 432.000
Nr. 8: hovedstol kr. 303.000
Nr. 9: hovedstol kr. 129.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforening Strandterrasserne

Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug

Navn: Bydelsforeningen Søndre Havn

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 84 / 5138

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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

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.