



REAL

Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	171
Kontantpris	13.800.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.688	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1260**

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 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående penthouselejlighed, der byder på luksus og komfort i særklasse. Med et imponerende boligareal på 171 kvadratmeter, bygget i 2020, er denne bolig designet til at imødekomme selv de mest kræsne køberes ønsker. Lejligheden er beliggende centralt i Køge, tæt på Søndre strand, havnen og det charmerende Køge torv samt stationen, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med naturens ro.

Denne fantastiske ejendom praler af tre store tagterrasser. To af dem vender direkte mod eng og havet, mens den tredje tilbyder en betagende udsigt over Køge bugt og byen. Her kan du nyde solen fra morgen til aften eller trække dig tilbage under en af de fire elektriske markiser for skyggefuld afslapning. Til ejendommen hører også to p-pladser med ladestander i den aflåst parkeringskælder – en sjælden luksus i området.

Indenfor mødes du af store leverum med et åbent køkken/alrum. Det eksklusive Hanstholm snedkerkøkken imponerer med sine mange detaljer og kvalitetsmaterialer samt en stor daybed perfekt til afslapning eller gæster. Masterbedroomet har sin egen snedkererede skabsvæg og eget badeværelse for maksimal privatlivsfølelse.

Derudover finder du et kontor samt et specialindbygget "vinotek" med udgang til endnu en tagterrasse – perfekt til vinsmagninger med udsigt over havet. Et ekstra badeværelse inkluderer både vaskemaskine og tørretumbler for din bekvemmelighed. Denne indflytningsklare lejlighed kombinerer stilfuldt design med funktionalitet og tilbyder en unik mulighed for at leve det gode liv.

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, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Terrasse

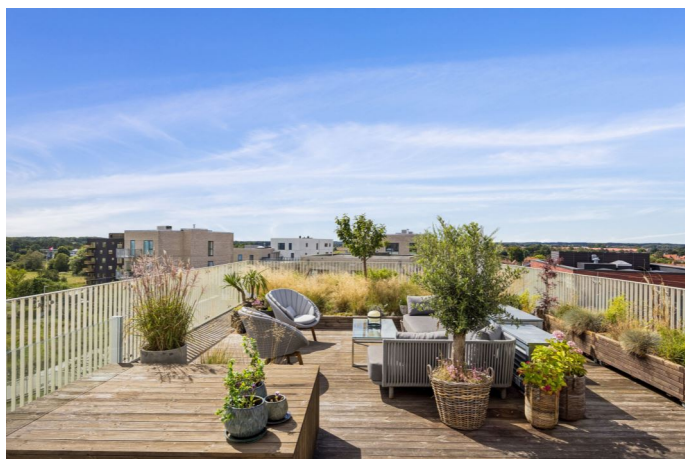


Ejendommen

Adresse: Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Stue



Alrum



Køkken

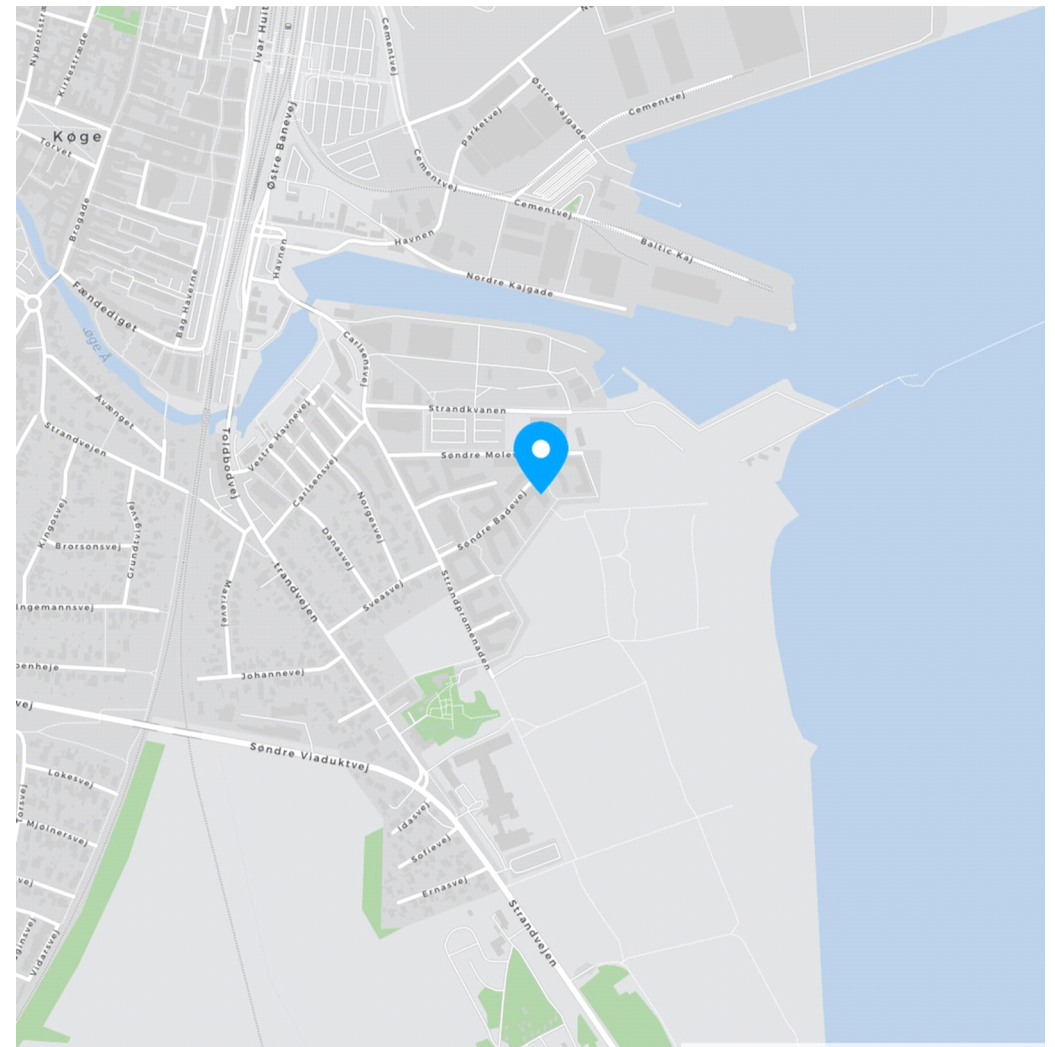
Adresse: Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	19 æ Køge Markjorder
BFE-nr.:	100222511
Ejl.nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.920.000 kr.
Grundværdi:	3.749.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.336.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.998.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	162 m ²
- heraf boligareal:	162 m ²
BBR-boligareal:	171 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	7 m ²
- Kælder:	7 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 lbnr. 3595-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 3-45
Nr. 2 lyst d. 06.10.2006 lbnr. 25491-19-S0001 Tillægstekst Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a. Forprioritet
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

Lokalplaner

1081 - Nyt boligområde på Søndre Havn
8-02 Spillehaller
1040 Nyt byområde på Søndre Havn

Kommuneplan

Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Miele, kogeplade mrk. Miele, emhætte mrk. Thermor, mikroovn mrk. Miele, tørretumbler mrk. Miele, køle/fryseskab mrk. Cylinda, opvaskemaskine mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger betaler aconto varme med kr. 1.090,- pr. måned og aconto vand 399,37 pr. måned

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 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 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.



Adresse: Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Parkeringslaug 2 pladser
Rottebemæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
32.314
15.896
39.936
3.940
166

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr administrator
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

13.800.000
84.650
2.375
13.887.025

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

92.252

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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.720 md./ 872.639 år Netto **ekskl.** ejerudgift 58.995 md./ 707.937 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: 16.10.2025
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.



Adresse: Søndre Badevej 6E, 6. 18., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 13.800.000

Sagsnr.: 150-1260
Ejerudgift/md.: kr. 7.688

Dato: 19.10.2025

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:

Intet 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
Realkredit Danmark/F3T FlexLån®	Kontantlån	3.148.000	3.253.409	3.193.373	DKK	2,51	104.295	24,25	6,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 162/5138

Adm. fordelingstal: 162/5138

Sikkerhed til e/f: 55.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Bydelsforeningen/Anden hæftelse - Ejerforeningen Strandterrasserne

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret - Depotrum

Fælles værksted

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.