

**REAL**



## Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>88</b>
Kontant	<b>5.795.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.936</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **150-1646**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026



**Penthouseejlighed med mulighed for 3 værelser. 50 kvm tagterrasse med panoramaudsigt over Køge Bugt**

**En sjælden penthouse med markant udeareal, imponerende lysindfald og fleksibel planløsning med mulighed for 3 værelser! (2 værelser + køkken/Alrum)**

Velkommen til en eksklusiv penthouseejlighed, hvor arkitektur, lys og beliggenhed forenes i en bolig ud over det sædvanlige. Med 88 veldisponerede kvadratmeter og en imponerende privat tagterrasse på hele 50 kvm får du her en sjælden kombination af generøse udearealer og enestående panoramaudsigt over Køge Bugt og Søndre Strand.

Lejligheden fremstår lys og elegant med en luftig atmosfære og store vinduespartier, der inviterer omgivelserne indenfor og skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv. Planløsningen er gennemtænkt og fleksibel med en oplagt mulighed for at etablere et ekstra værelse, så boligen nemt kan transformeres til en eksklusiv 3-værelses uden at gå på kompromis med æstetik eller rummelighed.

Tagterrassen fungerer som en privat oase med god plads til både loungemiljø, spisearrangementer og rolige stunder under åben himmel – alt sammen med udsigt i første række.

Der er desuden mulighed for at tilkøbe privat Parkeringsplads i P-Kælderen med egen El opladning.

En bolig for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker noget unikt: kompromisløs udsigt, markante udearealer og muligheden for at tilpasse hjemmet til fremtidige behov.

### 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.

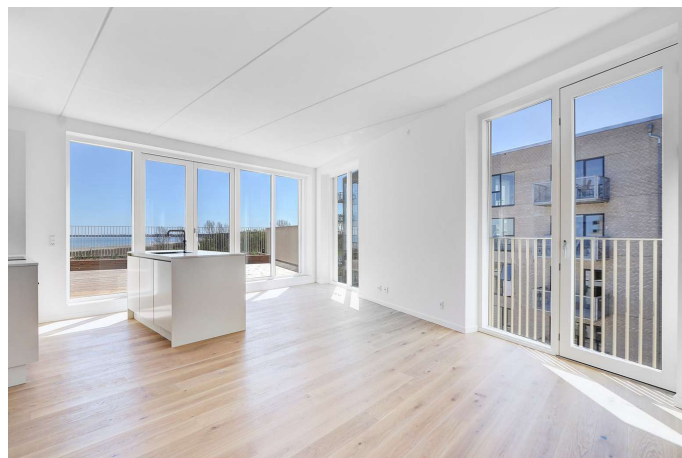
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026

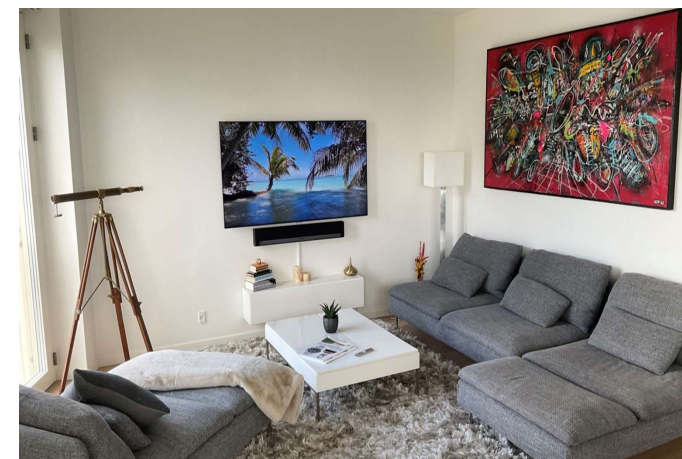
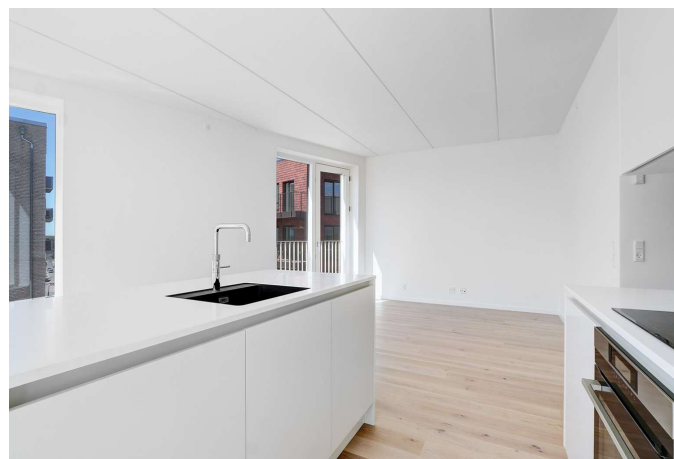
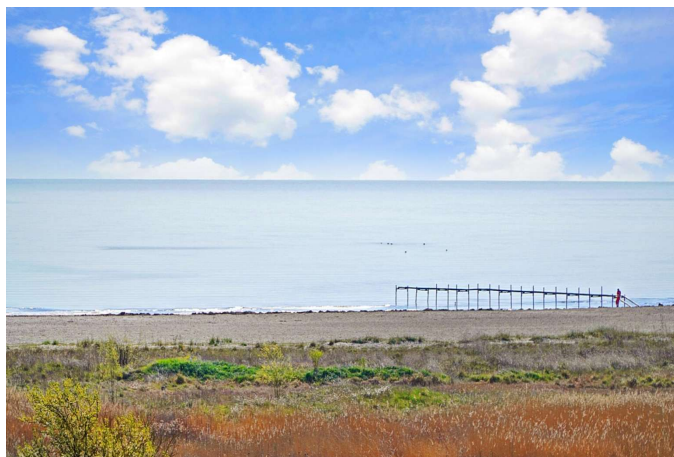




Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

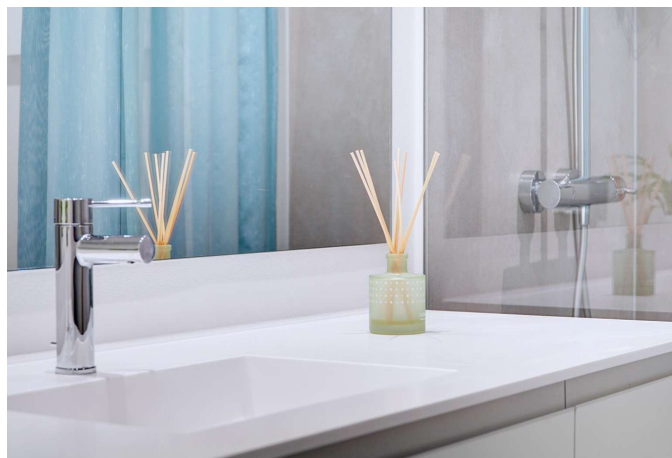
Dato: 10.04.2026



Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

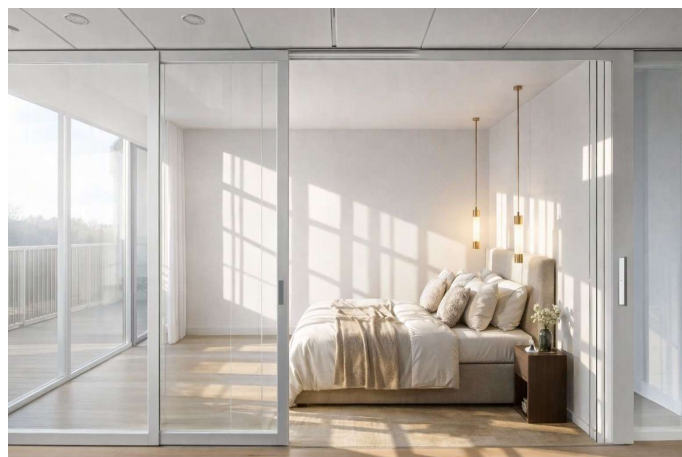
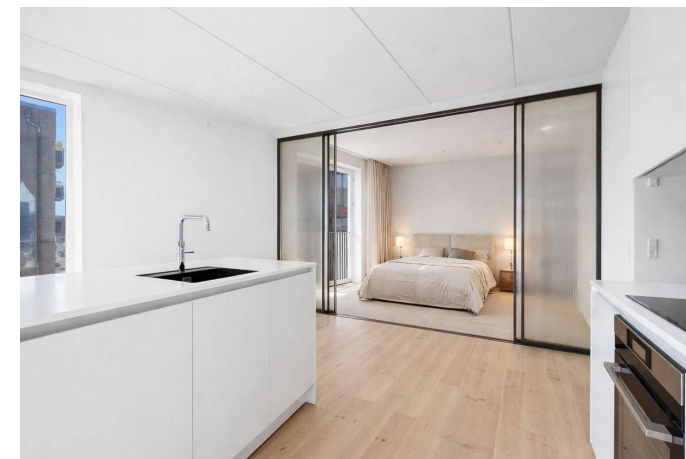
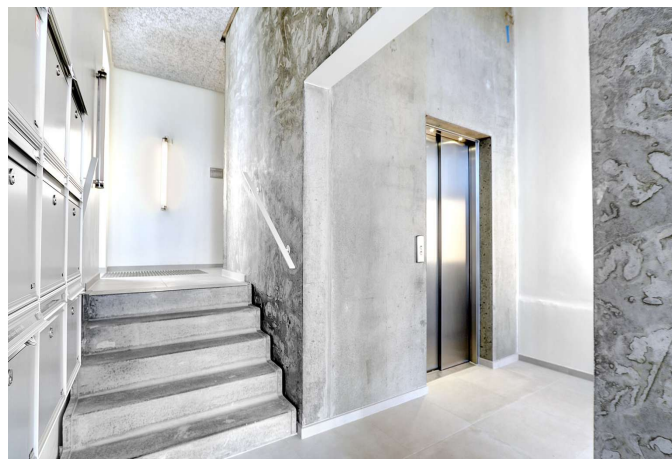
Dato: 10.04.2026



Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

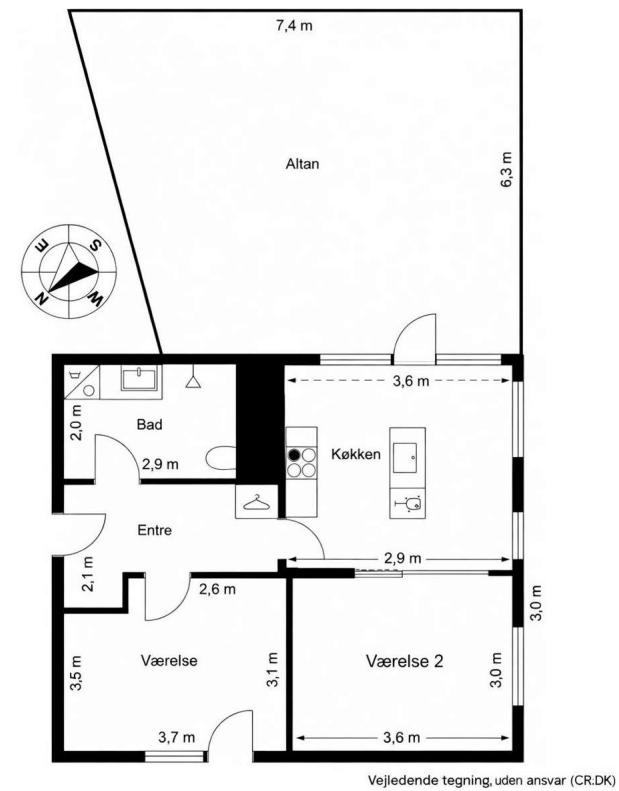
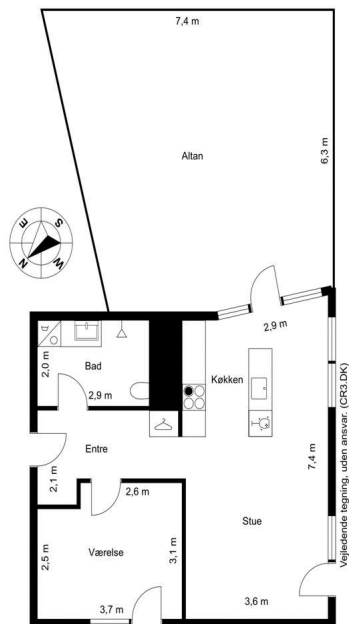
Dato: 10.04.2026



Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026



Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	19æ Køge Markjorder
BFE-nr.:	100222500
Ejerl. Nr.:	42
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	76 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	76 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	88 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Tilbehør:

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

Komfur (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Ukendt), Tørretumbler (AEG), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 30.01.2006 - Lokalplan nr. 3-45.
- Nr. 2: 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a. Forprioritet
- Nr. 3: 10.09.2018 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 5: 10.02.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER EJERFORENINGEN STRAND-TERRASSERNE
- Nr. 7: 27.02.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER PARKERINGSLAUGET STRANDTERRASSERNE

**Planer**

- 13. Kommuneplan - Køge kommune
- 13a. Kommuneplan - Tillæg nr. 9 - Nyt byområde på Søndre Havn
- 14. Lokalplan 1081 - Nyt boligområde på Søndre Havn
- 14a. Lokalplan 8-02 - Spillehaller

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

Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026

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 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da sælgers seneste varmeregnskab ikke foreligger er udgift til varme anslået.

Sælger betaler aconto varme med kr. 550,- og aconto vand kr. 250,- månedligt.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Søndre Badevej 6A, 4. 9, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.781	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	9.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Ejendomsbidrag	kr.	13.874	Gebyr navneskilte, administrator	kr.	500
Fællesudgifter	kr.	18.540	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	1.875
Ejerforening, drift af blødgøringsanlæg	kr.	420	I alt	kr.	5.834.025
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.231			

#### 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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.661 md. / 379.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.437 md. / 305.240 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1646  
Ejerudgift/md.: kr. 4.936

Dato: 10.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforening Strandterrasserne

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

**Fordelingstal**

Admin: 76 / 5138

Tinglyst: 76 / 5138

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Depotrum, altan, mulighed for p plads

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 væksten 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.