



REAL



Søndre Badevej 6L, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	151
Kontant	7.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.020		
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1631**

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 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Unik Townhouse lejlighed med betagende udsigt og luksuriøse detaljer

Velkommen til denne virkelig smukke ejendom beliggende i de eftertragtede Strandterrasser, hvor du kan nyde en unik udsigt over både stranden og den frodige eng. Denne bolig er en sand perle med et boligareal på hele 151 kvadratmeter fordelt på to fulde plan, opført i 2020. Privat P-plads i aflåst kælder, så du altid har nem adgang til dit nye hjem.

Når du træder ind i stueplanen, mødes du af en rummelig entre, der elegant glider over i et åbent køkken-alrum med fantastisk lys indfald samt udsigt. Herfra kan du fortsætte ind i den forsænkede stue, som tilbyder direkte adgang til en hyggelig terrasse med betagende udsigt til eng. Stueetagen byder desuden på et stort og rummeligt brusebadeværelse samt et smart viktualierum under trappen til første sal.

På første sal finder du reposen med udgang til endnu en stor terrasse – perfekt til at nyde solens stråler fra solsenge eller ved cafebordet. Heroppe ligger også tre gode soveværelser; to af dem praler af fri udsigt over vandet og engen. Et yderligere stort badeværelse med bruseniche fuldender denne etage.

Der er kælet for detaljerne i denne fantastiske lejlighed, hvor materialevalget er helt i topklasse. Flere gode terrasser giver mulighed for at følge solens bane henover himlen dagen lang.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – super centralt placeret i Køge med alt hvad hjertet begærer indenfor kort gåafstand: kulturtilbud, strandliv, naturskønne områder samt shoppingmuligheder, restauranter og caféer.

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: Michael Ohm

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Køkken



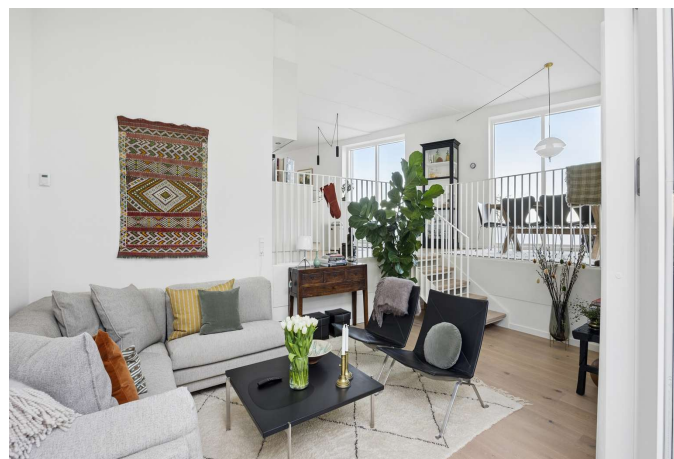
Køkken



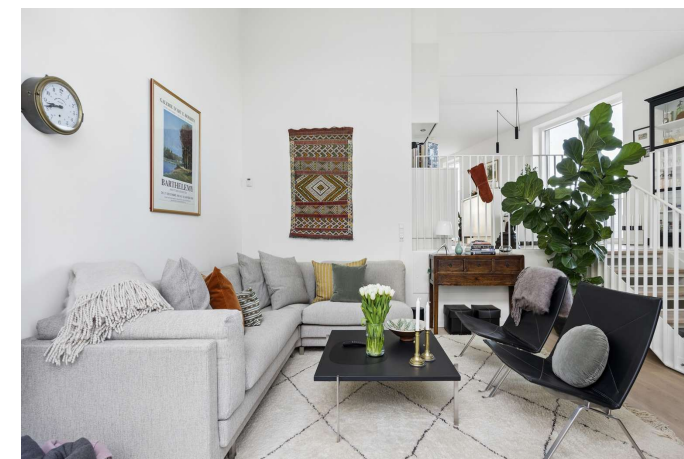
Køkken



Spisestue



Stue

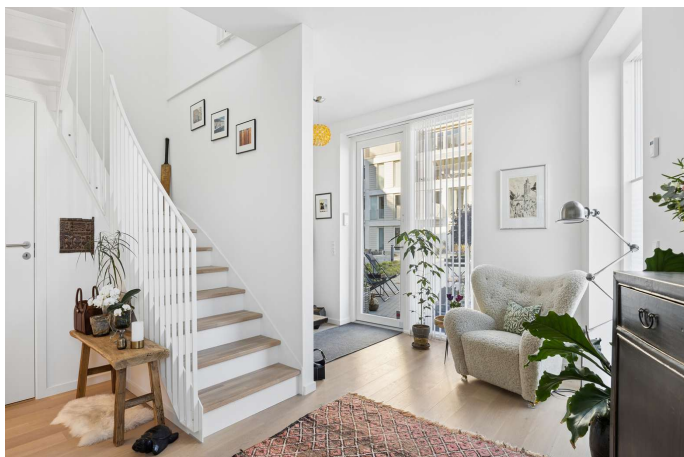


Stue

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Entre/gangareal



Entre/gangareal



Stue



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Trappegang



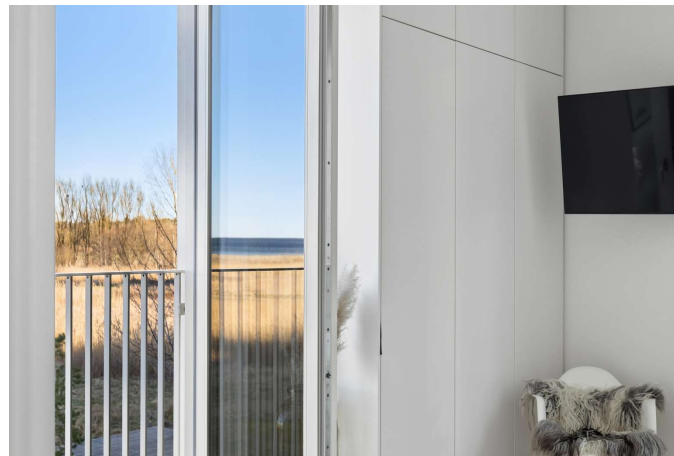
Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt

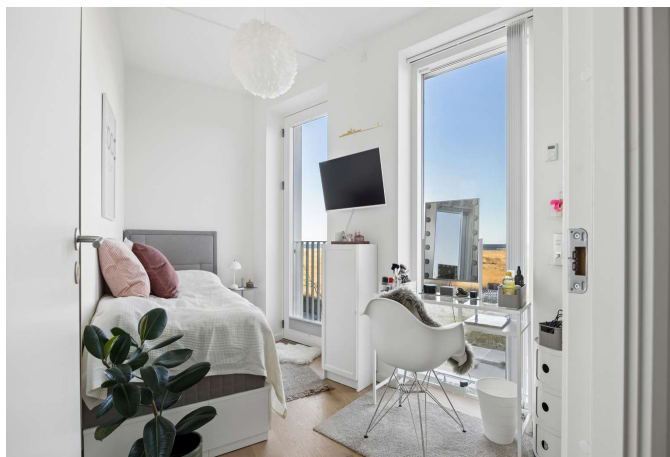
Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

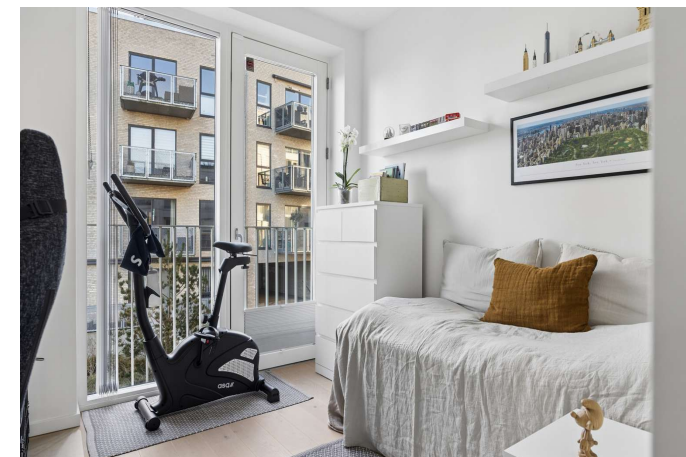
Dato: 06.05.2026



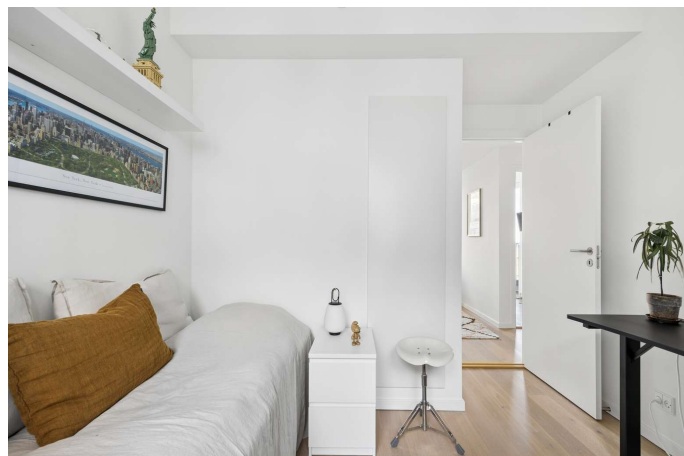
Udsigt



Værelse



Værelse



Værelse



Repos



Altan

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



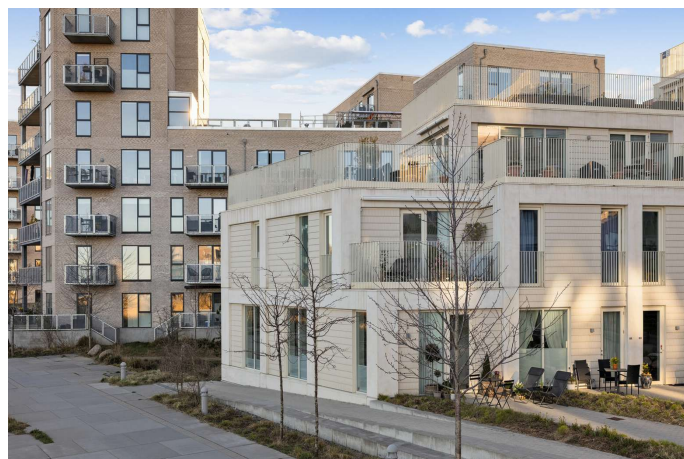
Ejendommen



Udsigt



Altan



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen/terrasse

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Ejendommen/Terrasse



Udsigt



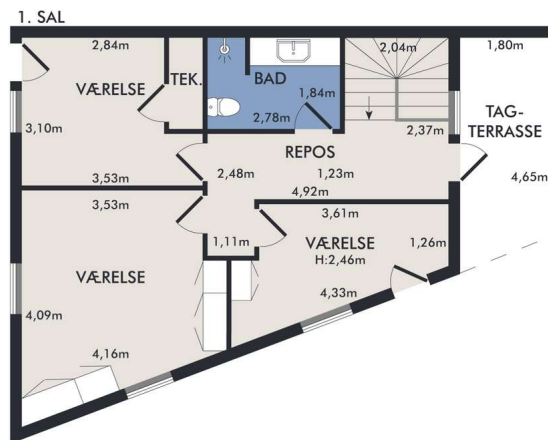
Værelse

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026

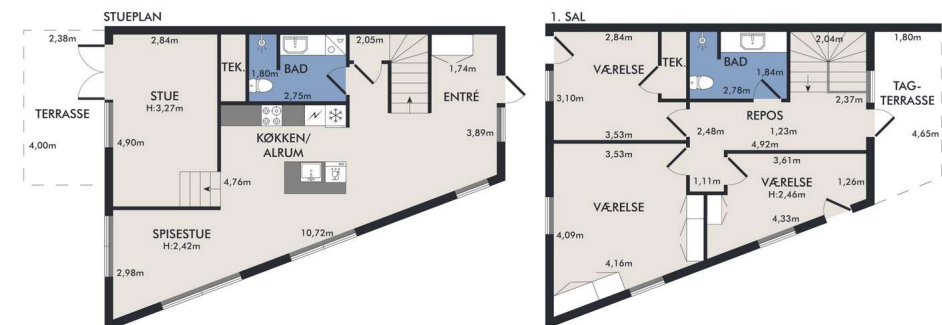
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

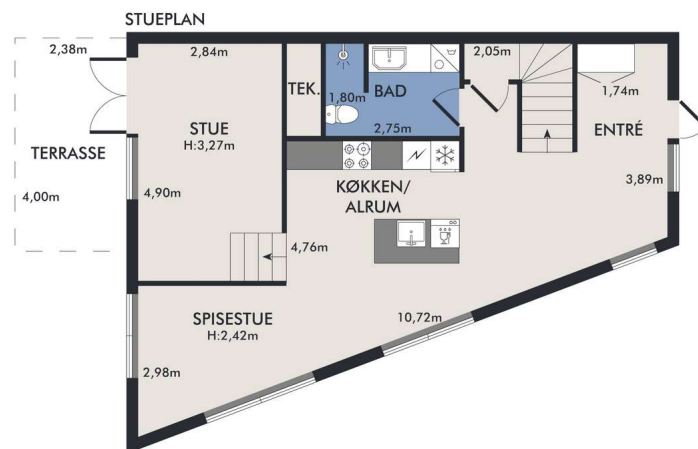
Plantegning



Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
 Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	19æ Køge Markjorder
BFE-nr.:	100222459
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.292.000
Grundværdi:	3.557.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.833.600
Grundlag for grundskyld:	2.845.600

Arealer**

Tinglyst areal:	151 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	151 m ²
BBR-boligareal:	151 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: 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 BYDELFORENINGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 5: 10.02.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER EJERFORENINGEN STRAND-TERRASSERNE
- Nr. 7: 27.02.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER PARKERINGSLAUGET STRANDTERRASSERNE

Planer

- 18. Lokalplan 1081
- 18a. Lokalplan 8-02
- 18b. Kommuneplan 3C15 (1) - Tillæg nr. 9

Tilbehør:

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

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

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 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026

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 forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.125 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 A2015

Adresse: Søndre Badevej 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 29.751	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr. 15.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
P-plads	kr. 1.970	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	2.375
Fællesudgifter inkl. drift af blodgøringsanlæg	kr. 37.260	I alt	kr.	7.544.225
Rottebekæmpelse	kr. 181			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 84.244			

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/nettoyldelse 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 41.065 md. / 492.776 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.993 md. / 395.918 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 6L, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-1631
Ejerudgift/md.: kr. 7.020

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 2.599.000
Nr. 9: hovedstol kr. 3.017.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ejerforening

Navn: Ejerforening Strandterrasserne

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 151 / 5138

Tinglyst: 151 / 5138

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

P-plads nr. 29 kan overdrages

Fællesfaciliteter

ingen.

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 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 afvigelse fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

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.