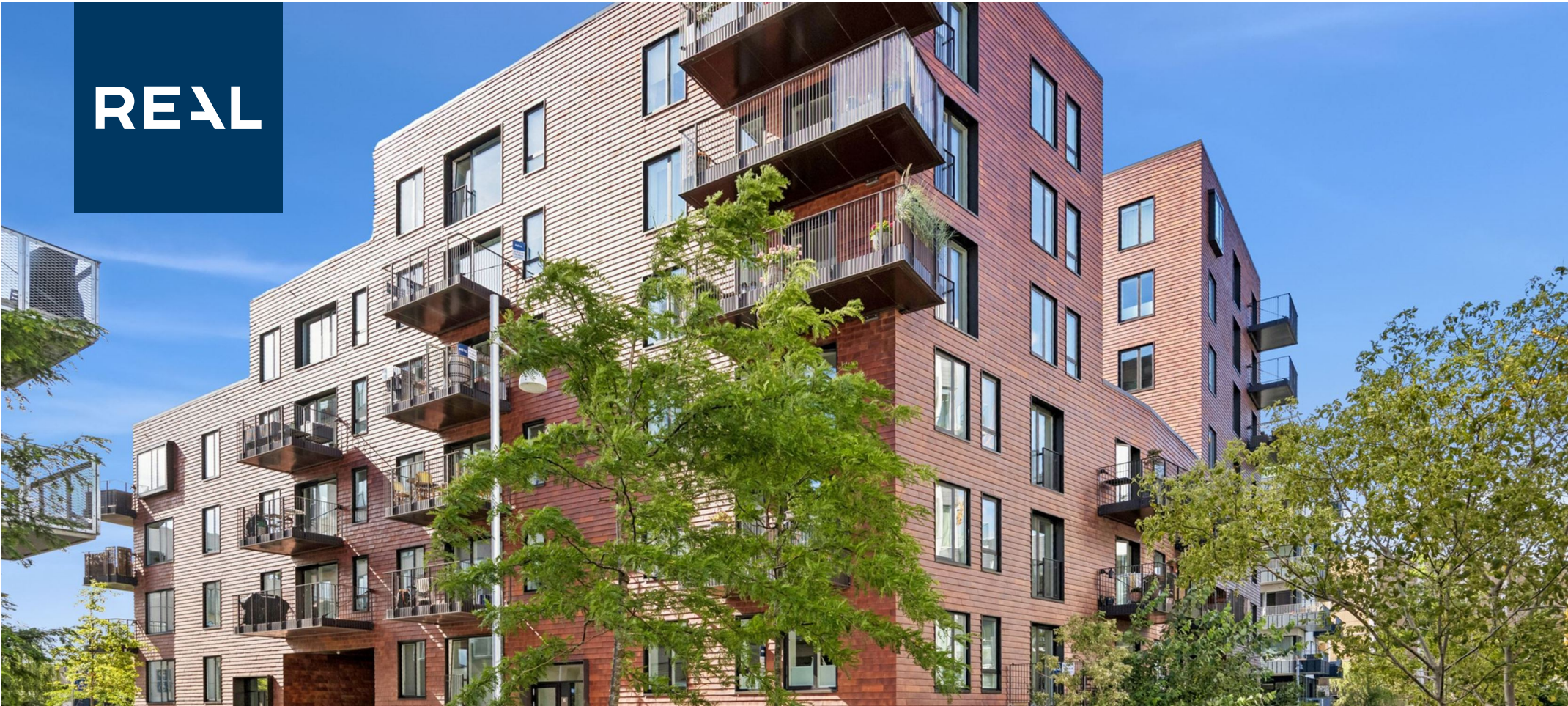




**REAL**

## Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>84</b>    |
| Kontantpris | <b>3.795.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>3.098</b>         | Altan       | <b>Ja</b>    |
| Byggear     | <b>2019</b>          | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **150-1306**

---

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026



### Beskrivelse:

Denne moderne ejerlejlighed, bygget i 2019, tilbyder en unik kombination af komfort og naturskønne omgivelser. Med et boligareal på 84 kvadratmeter er denne indflytningsklare bolig perfekt til dem, der søger et hjem med både stil og funktionalitet. Lejligheden byder på to gode og lyse værelser, hvorfra du kan nyde udsigten til den skønne gård – en oase af ro midt i byen.

Det åbne køkken-alrum/stue fungerer som hjertet af hjemmet, hvor du kan samles med familie og venner. Herfra har du direkte adgang til en skøn altan med en betagende havudsigt over Søndre Kyst. Det store badeværelse er udstyret med moderne vaske faciliteter og tilbyder al den komfort, man kunne ønske sig.

Søndre Kyst er et nyt og voksende område tæt på Køge Centrum samt vandet og naturen. Området byder på grønne oaser perfekte til afslapning eller aktiviteter som gåture langs den brede badestrand eller gennem de smukke strandenge med udsigt over Køge Bugt.

Denne lejlighed repræsenterer det bedste fra begge verdener: moderne livsstil midt i naturens skønhed. Derudover følger der et kælderrum med lejligheden, hvilket giver ekstra opbevaringsplads. Og så er der mulighed for at leje p-plads i nærheden.

Beliggenheden giver også nem adgang til offentlig transport; inden for blot 30 minutter kan du være i København. Desuden findes der gode indkøbs- og shoppingmuligheder i nærheden – især Køge Centrum bugner af spændende butikker og spisesteder.

### 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 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026

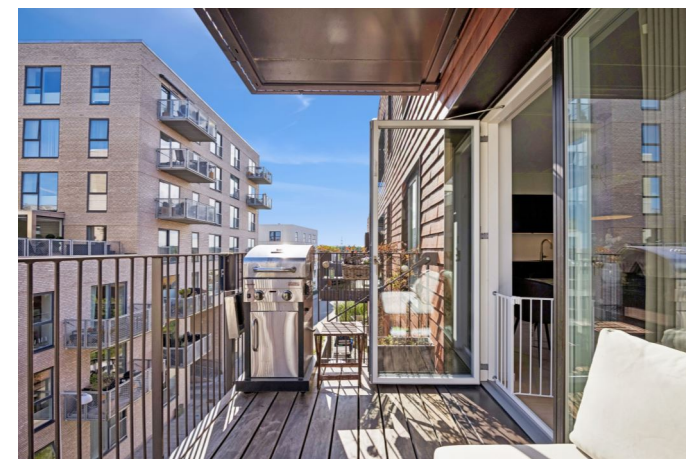
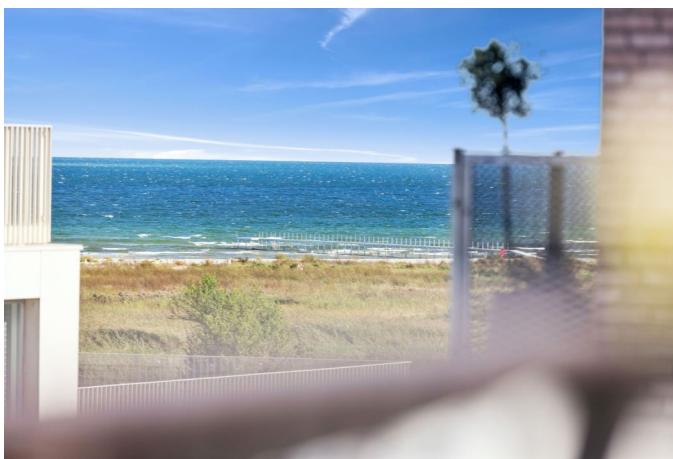




Adresse: Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

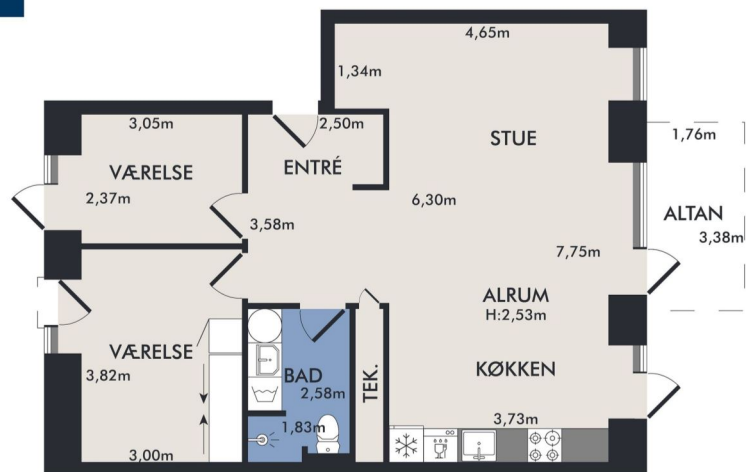
Dato: 20.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed        |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse       |
| Kommune:            | Køge                 |
| Matr.nr.:           | 67 Køge Markjorder   |
| BFE-nr.:            | 100195833            |
| Ejl.nr.:            | 39                   |
| Zonestatus:         | Byzone               |
| Vand:               | Offentlig            |
| Vej:                | Privat fællesvej     |
| Kloak:              | Offentlig            |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme |
| Opført/ombygget år: | 2019                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.277.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.641.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.621.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.312.800 kr. |

##### **Arealer\***

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt:     | 76 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:       | 76 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:           | 84 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:      |                   |
| Øvrige arealer:           | 15 m <sup>2</sup> |
| - Enhedens andel i fælles | 8 m <sup>2</sup>  |
| adgangsareal:             | 7 m <sup>2</sup>  |
| - Areal af åben           |                   |

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

#### 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. 15.11.2017 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN  
Nr. 5 lyst d. 11.11.2019 - Brugsret og vedligeholdelse af ventilationsanlæg  
Nr. 6 lyst d. 26.11.2019 - Parkeringspladser  
Nr. 9 lyst d. 08.12.2022 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN KYSTENGEN"  
Cvr.nr. 40707840

##### **Planer**

Lokalplan nr. 8-02 og 1040  
Kommuneplan - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10683747\\_1643880808821.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf)  
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner

#### Tilbehør:

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

Komfur - Miele  
Emhætte - Miele  
Tørretumbler - Miele  
Vaskemaskine - Miele  
Opvaskemaskine  
Køleskab  
Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026

**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 ejendommens forsikringspolice.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: Aconto  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Den årlige udgift til varme er anslået da sælgers seneste varmeregnskab ikke foreligger.  
  
Sælger betaler månedligt aconto varme med kr. 560,- samt aconto vand med kr. 360,-.

**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 salgsoptstillingens 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 foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Søndre Badevej 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 13.370 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 3.795.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 6.958  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 24.650    |
| Ejerforening                  | kr. | 16.700 | Ejerskiftegebyr                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 1.875     |
| Rottebekæmpelse 2026, anslået | kr. | 150    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 3.821.525 |
|                               |     |        | 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         |     |        | 37.179                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |           |

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.333 md./ 243.998 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.527 md./ 198.321 år v/24,90%  
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: 16.01.2026  
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: 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 3C, 3. 12., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1306  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 20.01.2026

**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:**

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/1% Obligationslån | Obligationslån  | 812.140  | 812.140      | 636.514       | DKK              | 1                  | 42.501        | 24,25        | 3,82 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 76/5432

Adm. fordelingstal: 76/5432

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Bydelsforeningen Søndre Havn/Anden hæftelse - Ejerforeningen Kystengen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Depotrum

# 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.

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.