



REAL



Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	84
Kontant	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.128		
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1477**

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 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026



Sjældent udbud penthouselejlighed med stor tagterrasse og fantastisk udsigt

Velkommen til denne enestående penthouselejlighed, der sjældent kommer på markedet. Med sine 84 kvadratmeter byder denne moderne bolig fra 2019 på en unik kombination af stilfuld indretning og funktionalitet. Lejligheden er perfekt til dem, der ønsker at bo i hjertet af Køge, men samtidig have deres egen private oase i form af en imponerende tagterrasse.

Indenfor finder du to rummelige soveværelser, der begge tilbyder masser af naturligt lys og god skabsplads. Den indbydende entré leder dig videre til et lækkert HTH-køkken, som er åbent forbundet med stuen. Her kan du nyde madlavningen mens du underholder gæsterne eller blot slapper af efter en lang dag. Fra stuen træder du direkte ud på den store tagterrasse, hvorfra du har en betagende udsigt over Køge by samt de omkringliggende skovarealer samt vandet.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret i det attraktive område Søndre Kyst har du gåafstand til det charmerende Køge Torv. Her finder du et væld af indkøbsmuligheder samt hyggelige caféer og specialbutikker, der tilsammen skaber en livlig atmosfære året rundt.

For dem med bil er der mulighed for at leje en parkeringsplads i nærheden, hvilket gør hverdagen endnu mere bekvem. Denne lejlighed er ideel for både singler og par, der ønsker at kombinere komfortabel boligindretning med nem adgang til byens mange tilbud.

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.

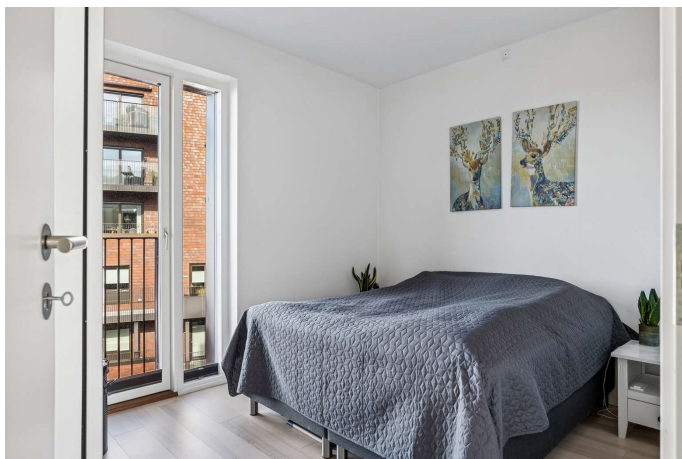
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

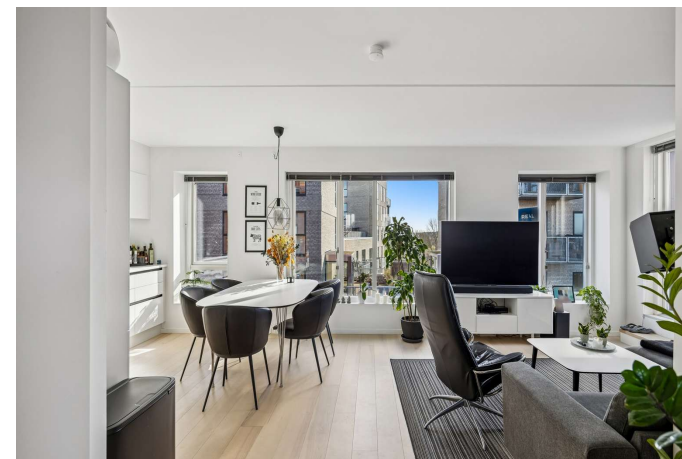
Dato: 09.05.2026



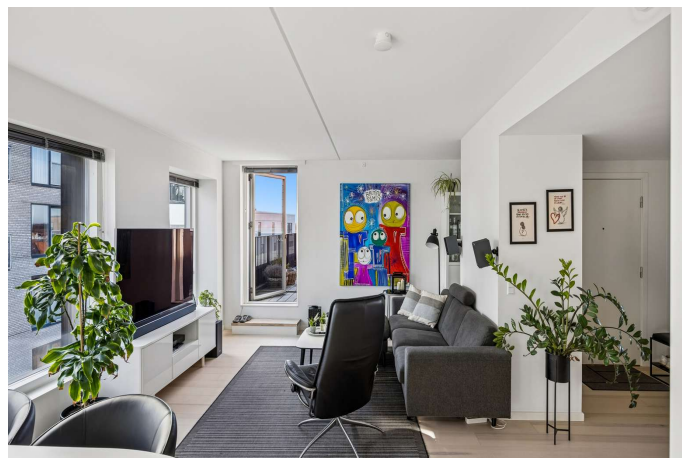
Værelse



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Gang

Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026



Gang



Køkken



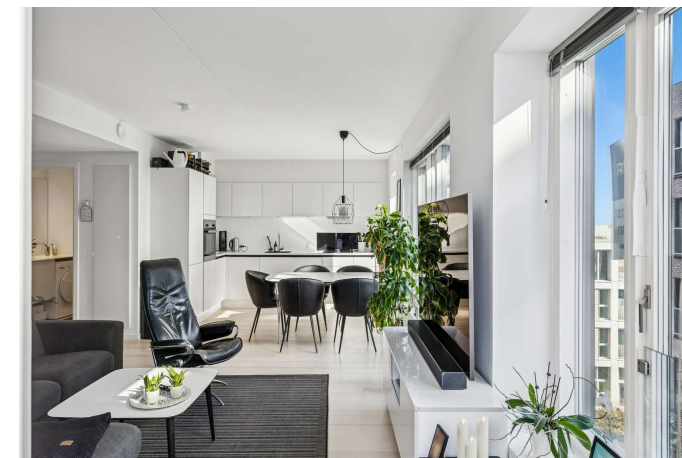
Spisestue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026



Køkken



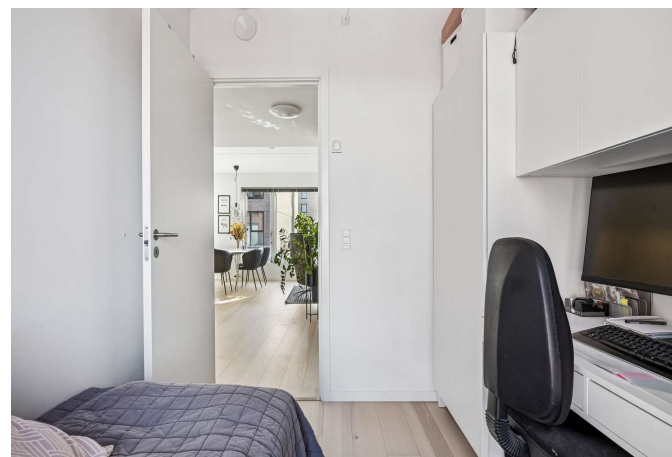
Stue



Gang



Værelse



Værelse



Udsigt

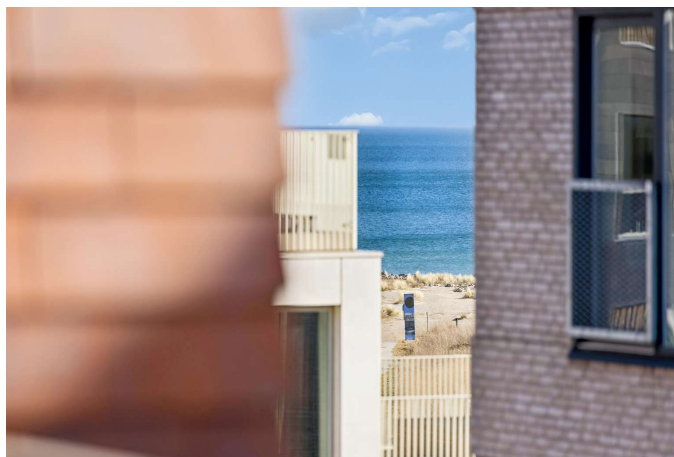
Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

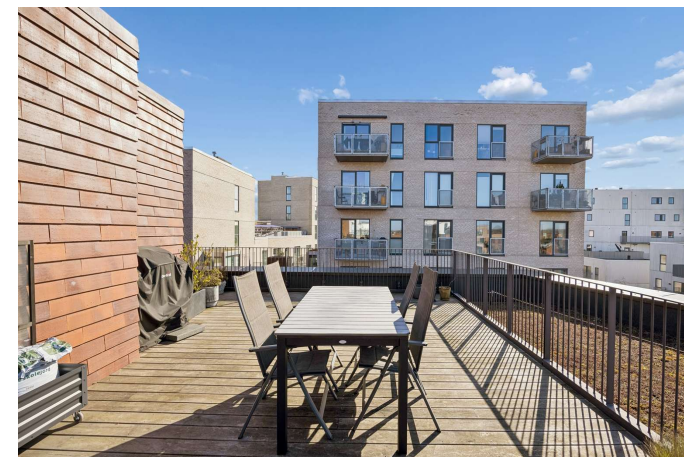
Dato: 09.05.2026



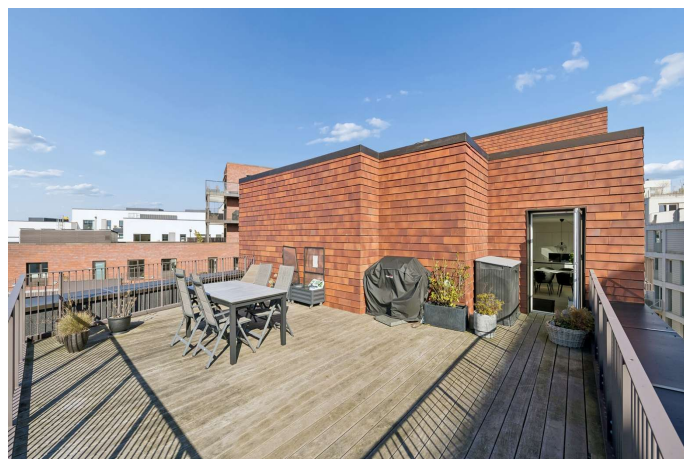
Udsigt



Udsigt



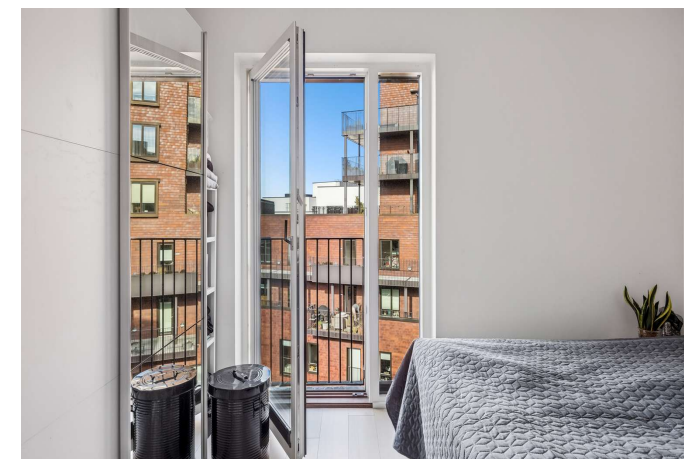
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

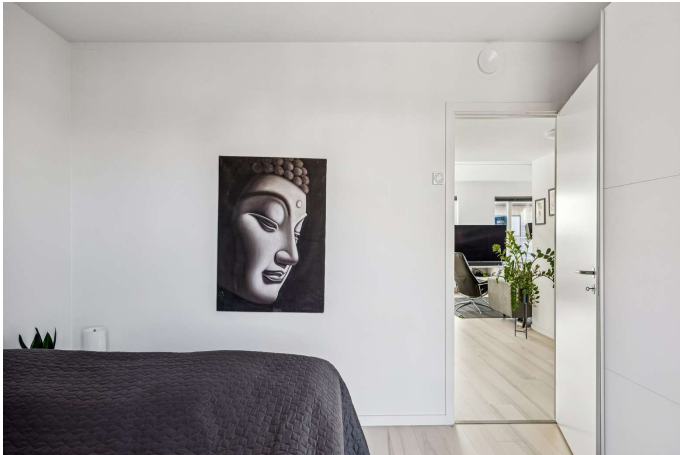


Værelse

Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026



Værelse

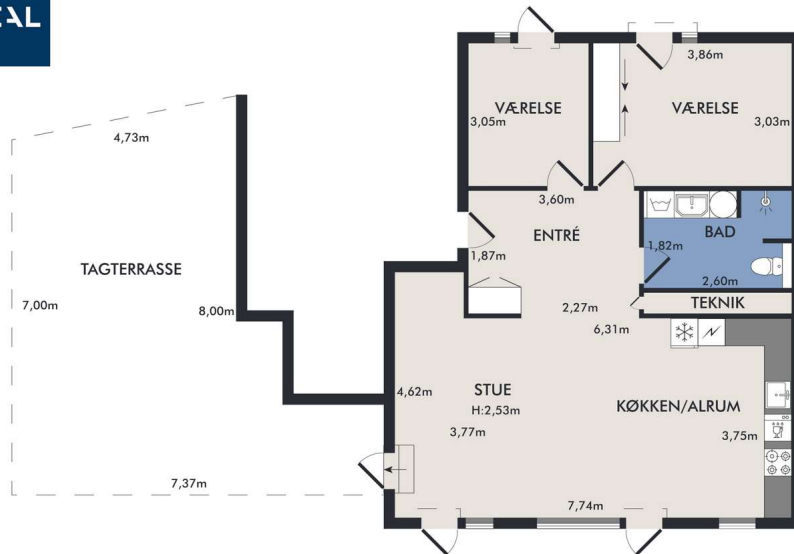


Udsigt

Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.995.000

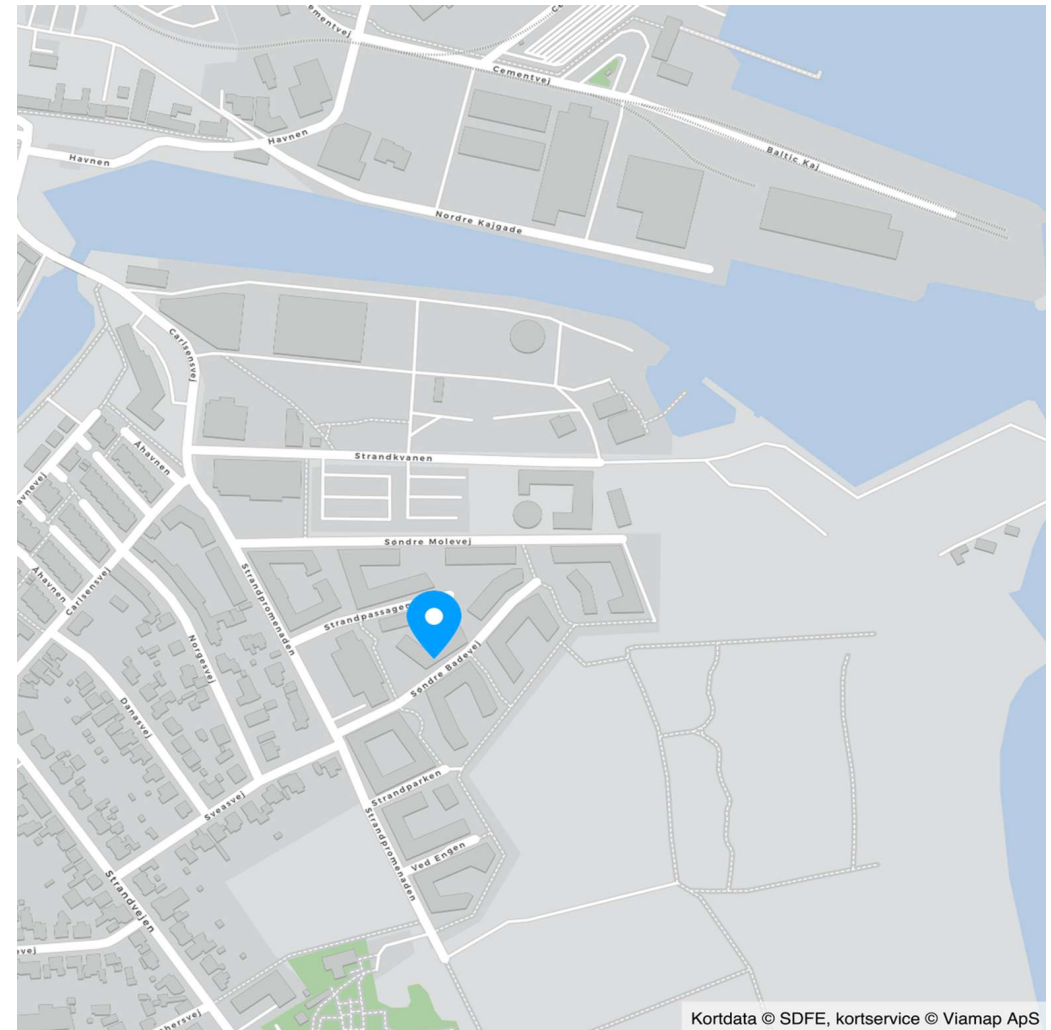
Sagsnr.: 150-1477
 Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndre Badevej 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	67 Køge Markjorder
BFE-nr.:	100195860
Ejerl. Nr.:	63
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.268.000
Grundværdi:	1.634.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.614.400
Grundlag for grundskyld:	1.307.200

Arealer**

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	84 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: 15.11.2017 - VEDTÆGTER FOR BYDELFORENINGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 5: 11.11.2019 - Brugsret og vedligeholdelse af ventilationsanlæg
- Nr. 6: 26.11.2019 - Parkeringspladser
- Nr. 9: 08.12.2022 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN KYSTENGEN" Cvr.nr. 40707840

Planer

- 18. Lokalplan 1040 - Nyt byområde på Søndre Havn SH1 og SH2
- 18a. Lokalplan 8-02 - Spillehaller
- 19. Kommuneplan 3C15 (1) - Tillæg nr. 9 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH5 og SH6

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

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

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 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026

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 ejendomsforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 2.483 kWh
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptstillingens 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 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.333	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	6.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Fællesudgifter	kr.	17.136	Ejerskiftegebyr - EF	kr.	1.875
Rottebekæmpelse	kr.	136	I alt	kr.	6.034.725

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 37.534

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.403 md. / 316.838 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 3A, 4. 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1477
Ejerudgift/md.: kr. 3.128

Dato: 09.05.2026

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. 2.656.000
Nr. 10: hovedstol kr. 85.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Bydelsforeningen Søndre Havn

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ejerforening

Navn: Ejerforening Kystengen v/ formand Torben Sørensen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 78 / 5432

Tinglyst: 78 / 5432

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Depotrum

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 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.