

REAL



Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.670	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1641**

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 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026



Eksklusiv lejlighed med fantastisk udsigt og perfekt beliggenhed ved Køge Kyst

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der kombinerer moderne komfort med en uovertruffen beliggenhed ved Køge Kyst, med bl.a. egen parkering. Denne smukt designede bolig på 90 kvadratmeter er opført i 2020 og tilbyder alt, hvad du kan ønske dig af et hjem. Lejligheden byder på en sydvendt altan, hvor du kan nyde den betagende udsigt over både eng og strand – et ideelt sted at slappe af efter en lang dag.

Indretningen er gennemtænkt med tre værelser, der inkluderer et stort soveværelse samt et gæsteværelse eller kontor, som giver fleksibilitet til dine behov. Det åbne køkken/alrum er forbundet med stuen og skaber et lyst og indbydende opholdsrum. Herfra har du direkte adgang til din egen private altan, hvor morgenkaffen kan nydes i solens stråler.

Badeværelset er rummeligt og elegant indrettet med moderne vaskefaciliteter, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem. Entréen byder velkommen med god plads til opbevaring af overtøj og sko. Som beboer har du også adgang til privat parkering i p-kælderen samt dit eget depotrum – praktiske faciliteter der gør livet lettere.

Lejligheden ligger i det attraktive område Køge Kyst, hvor natur møder byliv. Her bor du tæt på indkøbsmuligheder, Køge Torv, hyggelige caféer samt togforbindelser til København. Strandpromenaden inviterer til lange gåture langs vandet eller afslapning på stranden – her får du virkelig det bedste fra begge verdener.

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 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

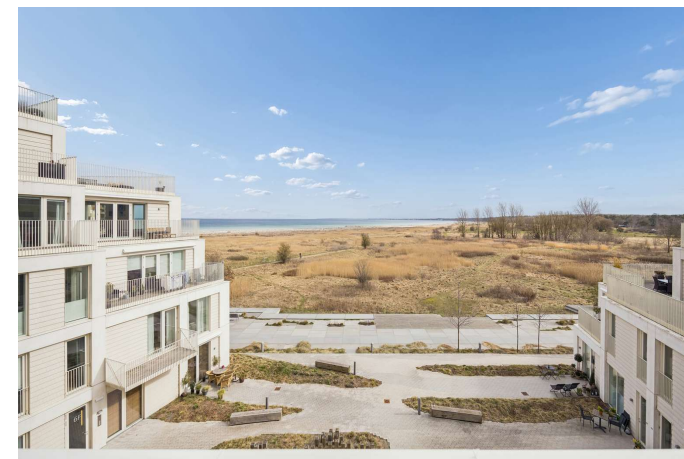
Dato: 23.04.2026



Terrasse



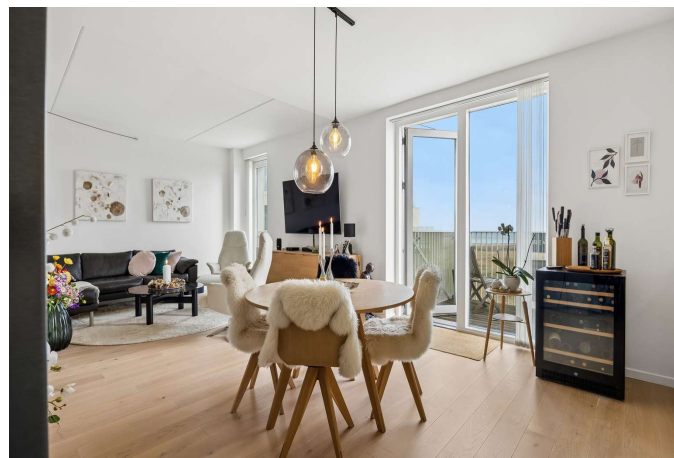
Område



Udsigt



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026



Spisestue



Køkken



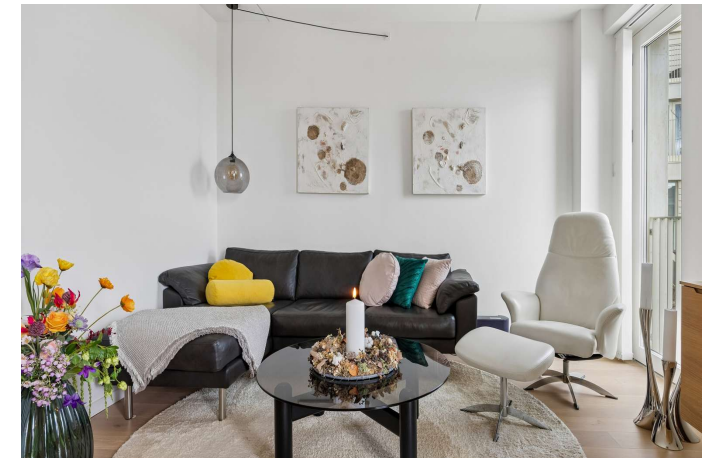
Køkken



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

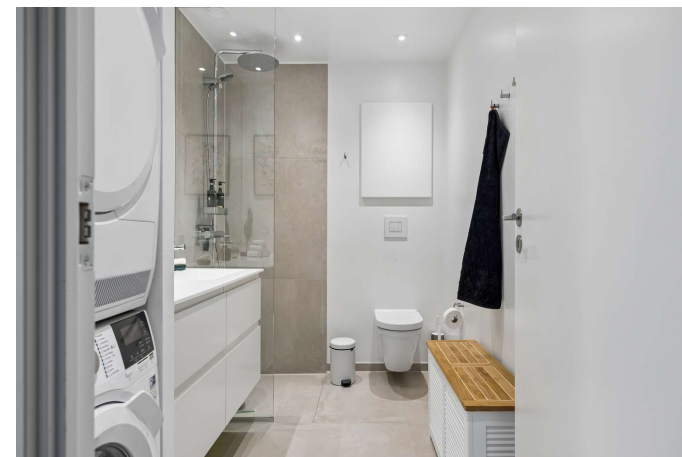
Dato: 23.04.2026



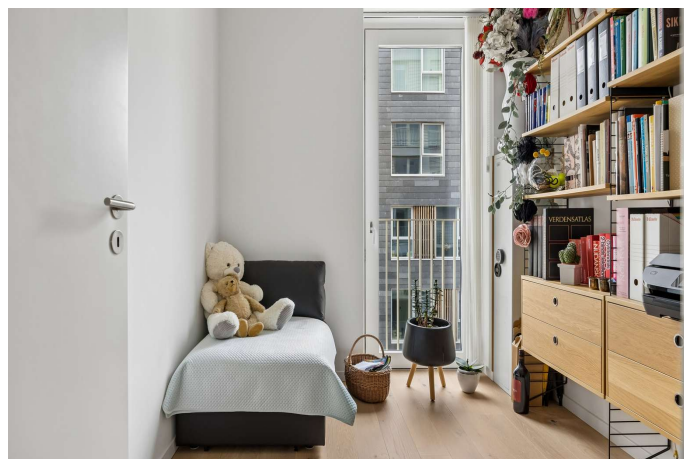
Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Gang



Ejendommen

Adresse: Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

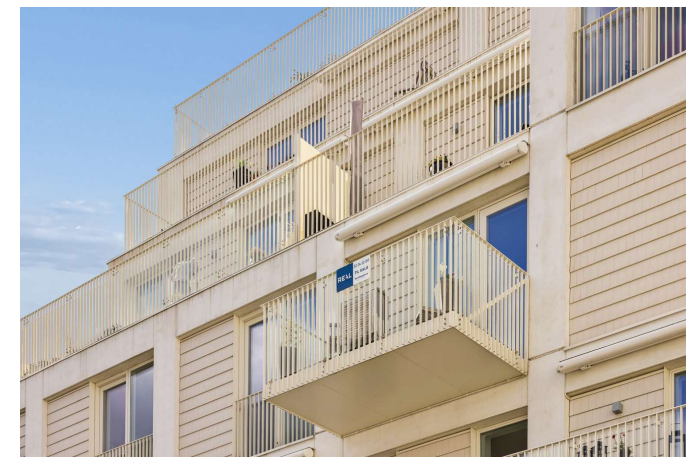
Dato: 23.04.2026



Udsigt



Udsigt



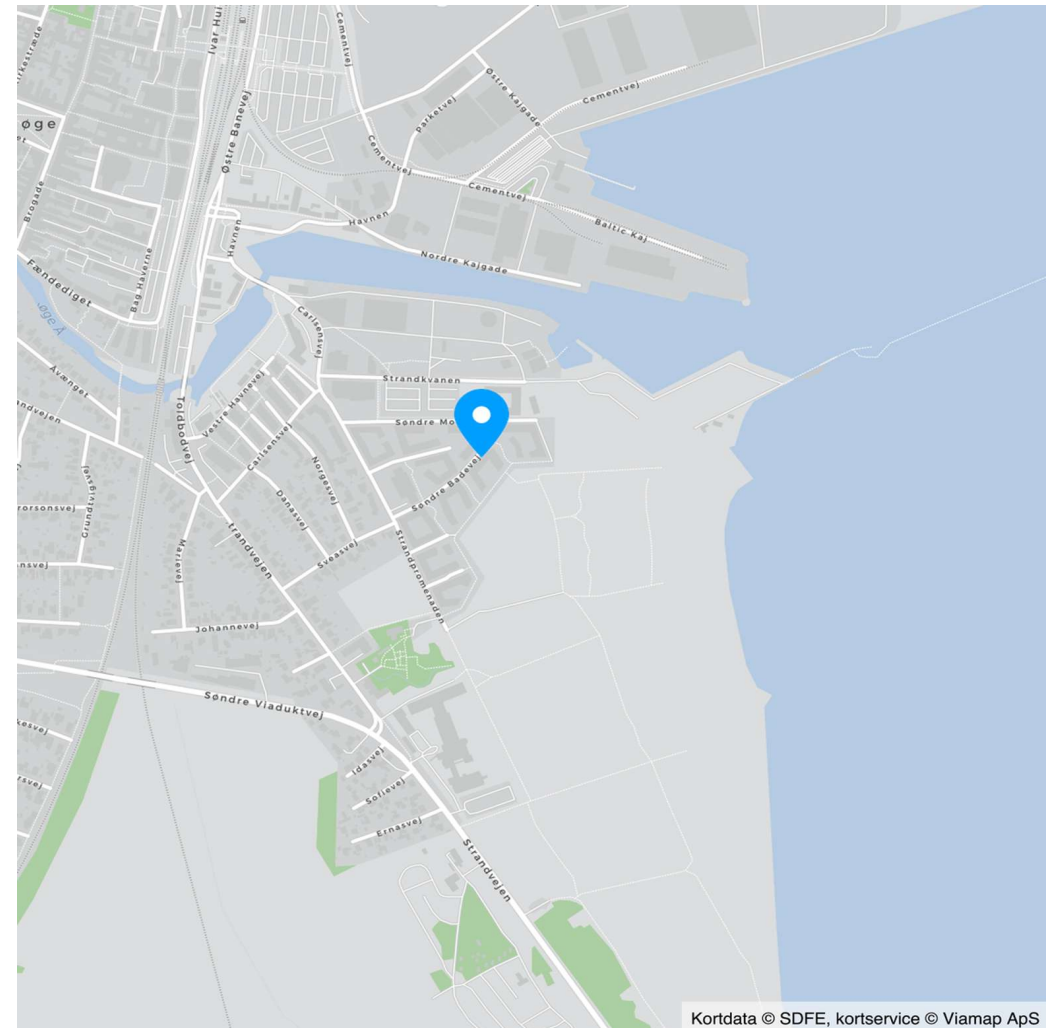
Ejendommen

Adresse: Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
 Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	19æ Køge Markjorder
BFE-nr.:	100222494
Ejerl. Nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Arealer**

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	90 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.874.000
Grundværdi:	2.070.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.099.200
Grundlag for grundskyld:	1.656.000

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (EXHAUSTO), Tørretumbler (AEG), Køle/fryseskab (LG), 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

- 14. Lokalplan 1081
- 14a. Lokalplan 8-02
- 14b. Kommuneplan 3C15 (1) - Tillæg nr. 9

Anvendelsesbegrænsninger

ingen oplyst

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

Adresse: Søndre Badevej 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026

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:

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 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 3.687 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.806	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	8.777	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Fællesudgifter	kr.	19.452	I alt	kr.	5.529.850
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.035			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.857 md. / 358.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.986 md. / 287.832 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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 6C, 3. 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1641
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 23.04.2026

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:

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: 78 / 5138

Tinglyst: 78 / 5138

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Depotrum, Parkeringsplads

Fællesfaciliteter

ingen oplyst

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.