



REAL

Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.294	Altan	Ja
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-0994**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

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

Adresse: Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed beliggende på Søndre Strand i det charmerende Køge. Denne moderne bolig, opført i 2017, tilbyder alt hvad hjertet kan begære for den kræsne køber. Med et boligareal på hele 120 kvadratmeter er der rigeligt med plads til både hverdagens fornødenheder og hyggelige stunder med familie og venner.

Lejligheden byder velkommen med en stor og rummelig entre, der fører dig videre ind i boligens hjerte – det åbne køkken/alrum/stue-område. Herfra har du adgang til to store altaner; den ene mod øst, hvor du kan nyde din morgenkaffe med udsigt over havet, og den anden mod vest, perfekt til at fange de sidste solstråler om aftenen.

Indretningen inkluderer et master bedroom med eget badeværelse for optimal komfort. I lejlighedens modsatte ende finder du yderligere to værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør boligen ideel for både familier og par, der ønsker ekstra plads. Hele lejligheden er udstyret med gulvvarme for en behagelig atmosfære året rundt.

Praktikaliteter som egen parkeringsplads i den aflåste p-kælder samt et kælderrum til opbevaring sikrer nem adgang og masser af opbevaringsmuligheder. Beliggenheden er helt unik – kun få minutters gang fra stranden samt tæt på Køge Torv, stationen og naturskønne Åsen.

Denne indflytningsklare perle venter blot på sin nye ejer. Kom selv og oplev denne unikke kombination af luksuslivsstil ved vandet og central beliggenhed.

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 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

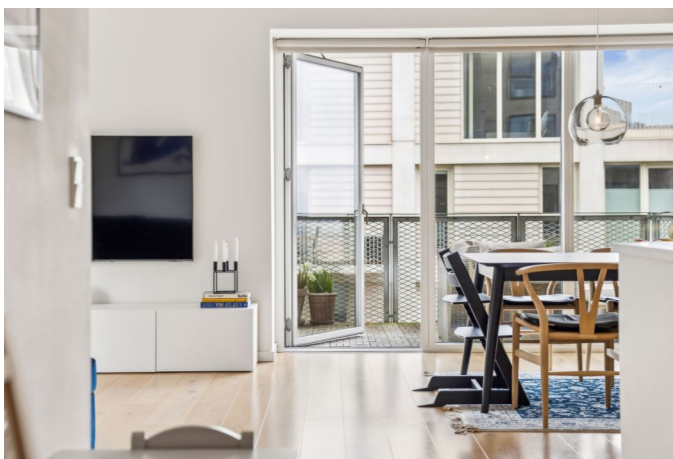
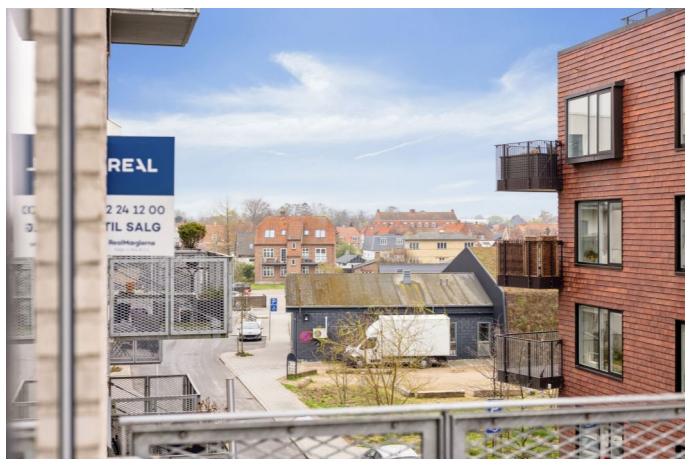
Dato: 13.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026



Adresse: Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	66 Køge Markjorder
BFE-nr.:	427203
Ejl.nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.476.000 kr.
Grundværdi:	2.030.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.580.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.624.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	106 m ²
- heraf boligareal:	106 m ²
BBR-boligareal:	120 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	18 m ²
- Enhedens andel i fælles	14 m ²
adgangsareal:	4 m ²
- Kælder:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres
på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.09.2011 - Deklaration vedr. El-kabler
Nr. 2 lyst d. 16.04.2012 - Deklaration for afløbsledninger
Nr. 3 lyst d. 05.10.2016 - Vedtægter for Bydelsforeningen Søndre Havn
Nr. 5 lyst d. 26.10.2017 - Vedtægter for Ejerforeningegn Havblik
Nr. 7 lyst d. 15.11.2017 - Eksklusiv brugsret til terrasser
Nr. 8 lyst d. 05.12.2017 - Eksklusiv brugsret til parkeringspladser

Planer

Lokalplan 1040, Lokalplan 8-02 & Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn - AEG
Kogeplade - AEG
Emhætte - AEG
Tørretumbler - AEG
Køle/fryseskab - AEG
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

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 A2010.



Adresse: Søndre Badevej 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	8.607	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Ejerforening	kr.	20.186	Ejerskiftegebyr	kr.	2.750
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	137	I alt	kr.	5.029.600
P-plads	kr.	3.613	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.		
Midlertidigt bidrag retsag	kr.	12.720			
Ejerudgift i alt 1 år		63.525			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.752 md./ 321.030 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.745 md./ 260.942 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: 10.01.2026
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 4D, 2. mf., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0994
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 13.01.2026

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.923.430	2.923.430	2.971.469	DKK	5	212.663	28,25	5,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrative fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 106/6325

Adm. fordelingstal: 106,00/6325,00

Sikkerhed til e/f: 55.000 kr.

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

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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.

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.