

Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**6.295.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.267**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2024**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **150-2032**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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 Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026



Velkommen til en helt særlig ejerlejlighed, hvor moderne komfort, gennemtænkt arkitektur og en enestående beliggenhed direkte ved havet går op i en højere enhed. Lejligheden er opført i 2024 og fremstår fuldstændig indflytningsklar med eksklusive materialevalg, flotte detaljer og en lys, rolig atmosfære. Her får I 85 velindrettede kvadratmeter i et attraktivt kystnært miljø, hvor udsigten til Køge Bugt, stranden og strandengen bliver en naturlig del af hverdagen. Beliggenheden er ganske enkelt blandt områdets bedste for jer, der ønsker nærhed til både natur, byliv og nem transport.

Boligens hjerte er det fantastiske køkken-alrum, hvor store vinduespartier lukker dagslyset og den imponerende udsigt helt ind. Rummet er indrettet med god plads til både spisebord, hyggelige stunder og afslapning, mens det stilrene køkken danner perfekte rammer om hverdagslivet og middage med gæster. Fra opholdsrummet åbnes dørene helt op mod den store hjørnealtan, så inde- og udelivet smelter sammen i sommermånederne. Altanen er en sjælden kvalitet med masser af plads til loungemøbler, spisepladsog grønne krukker, og herfra kan I nyde solen, den friske havluft og de skiftende farver over bugten.

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: Anders Riis

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026

Planløsningen er både funktionel og indbydende med to gode soveværelser, der kan anvendes som børneværelse, kontor, gæsteværelse eller soveafdeling efter behov. Det flotte badeværelse er udført i et moderne og eksklusivt udtryk, og gulvvarme i hele lejligheden sikrer en behagelig temperatur og ekstra komfort året rundt. Hvert rum fremstår pænt, velholdt og klar til at danne rammen om et liv uden behov for istandsættelse. Til lejligheden hører desuden et praktisk kælderrum, og der er mulighed for at leje en parkeringsplads i kælderen (pt venteliste), hvilket gør hverdagen særligt bekvem.

Ejendommen byder på langt mere end en skøn bolig. Her er fællesrum, fitnessrum, sportshal og kontorlokaler, som giver ekstra fleksibilitet til både arbejde, træning og fællesskab. På taget findes padelbaner, der understreger den moderne livsstil og de særlige faciliteter omkring ejendommen. Fra hoveddøren er der kort afstand til dejlige gåture langs stranden, i skoven og mod Køge bymidte. Køge Torv, stationen og hurtigtoget mod København nås nemt, så I får det bedste fra to verdener: fredfyldt kystliv og hurtig adgang til byen. Området er samtidig kendt for sit gode lokale sammenhold, hvilket fuldender oplevelsen af en bolig, der både er eksklusiv, aktiv og helt unik.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026



Altan



Altan



Stue



Altan



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026



Køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

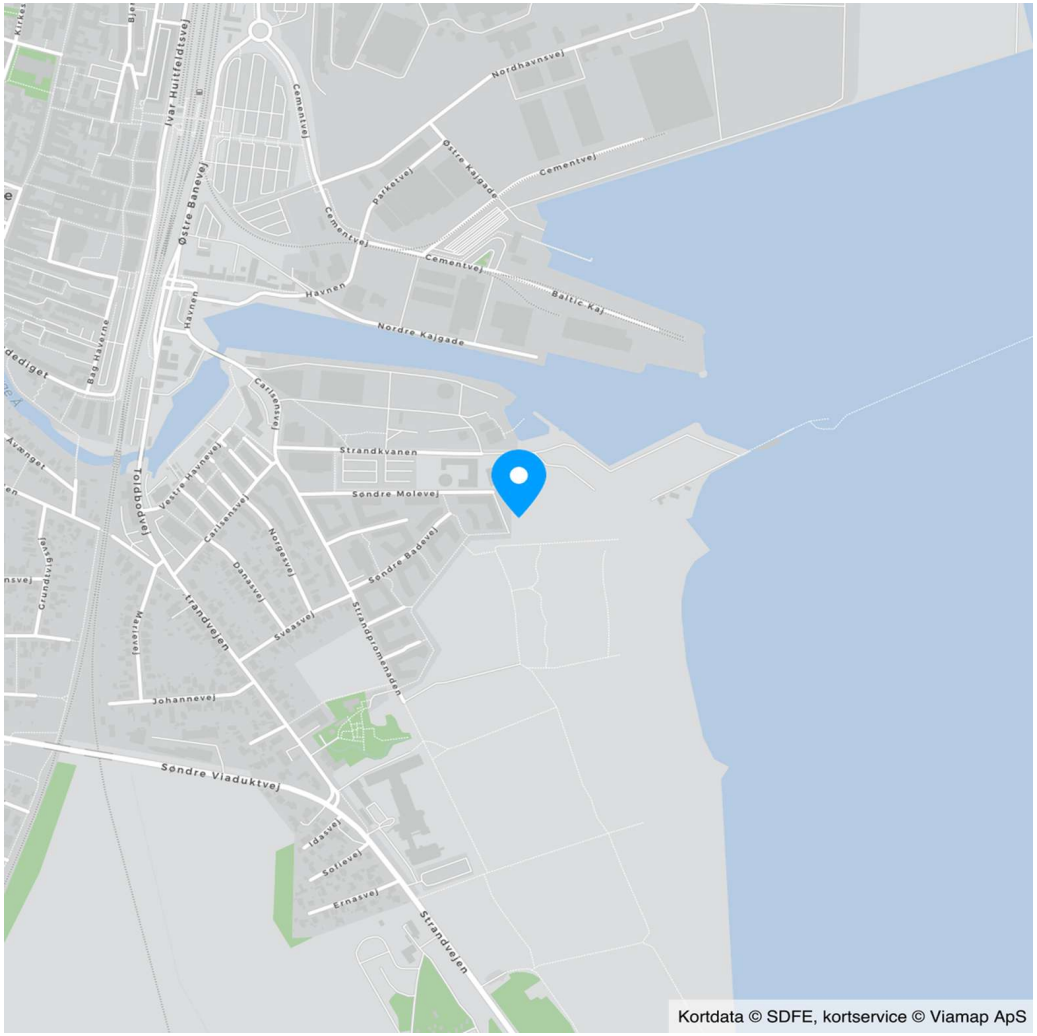
Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20ab Køge Markjorder
BFE-nr.:	100776071
Ejerl. Nr.:	56
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.295.000
Grundværdi:	1.693.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.036.000
Grundlag for grundskyld:	1.354.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	77 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	77 m^2
BBR-boligareal:	85 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: 17.04.1998 - Dekl. om affaldsdepoter.
- Nr. 2: 10.09.2018 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENNGEN SØNDRE HAVN
- Nr. 4: 12.08.2024 - Deklaration om byggeret og forhåndsrelaksation
- Nr. 5: 16.08.2024 - Deklaration om brugsret til kælderarealer
- Nr. 6: 04.09.2024 - Vedtægter - Driftsforeningen Syd
- Nr. 7: 13.09.2024 - VEDTÆGTERSub-ejerforeningen PostillionenCVR-nr. 45031276
- Nr. 8: 23.10.2024 - Vedtægter - Byfællesskabsforeningen Søndre Kyst

Planer
14. Lokalplan 1087 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH4
14a. Kommuneplan 3C22 - Søndre Havn - SH4

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidig
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.280 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Ingen vandforsyning
Kloak: Intet afløb

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 salgsopstillingens 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Søndre Molevej 10H, 3. 11, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-2032
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	25.684
Grundskyld	kr.	7.178
Rottebekæmpelse	kr.	137
Aconto fællesudgifter	kr.	30.209
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.208

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Ejerskiftegebyr til EF	kr.	2.250
I alt	kr.	6.336.900

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.271 md. / 423.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.343 md. / 340.112 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Realkreditlånet reduceres med tinglyst sikkerhed på i alt 65.000kr.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Sub-ejerforeningen Postillionen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug
Navn: Driftsforeningen - SYD
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Forening/laug
Navn: Byfællesskabsforeningen Søndre Kyst
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Forening/laug
Navn: Bydelsforeningen Søndre Havn
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 86 / 8235
Tinglyst: 77 / 21484
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 og 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Region Sjælland er for øjeblikket i gang med sagsbehandling på en lokalitet, der omfatter matriklen.

Anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige ejendomsvurdering.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.