

REAL



## Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>83</b>
Kontant	<b>4.595.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.585</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2024</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **150-1908**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

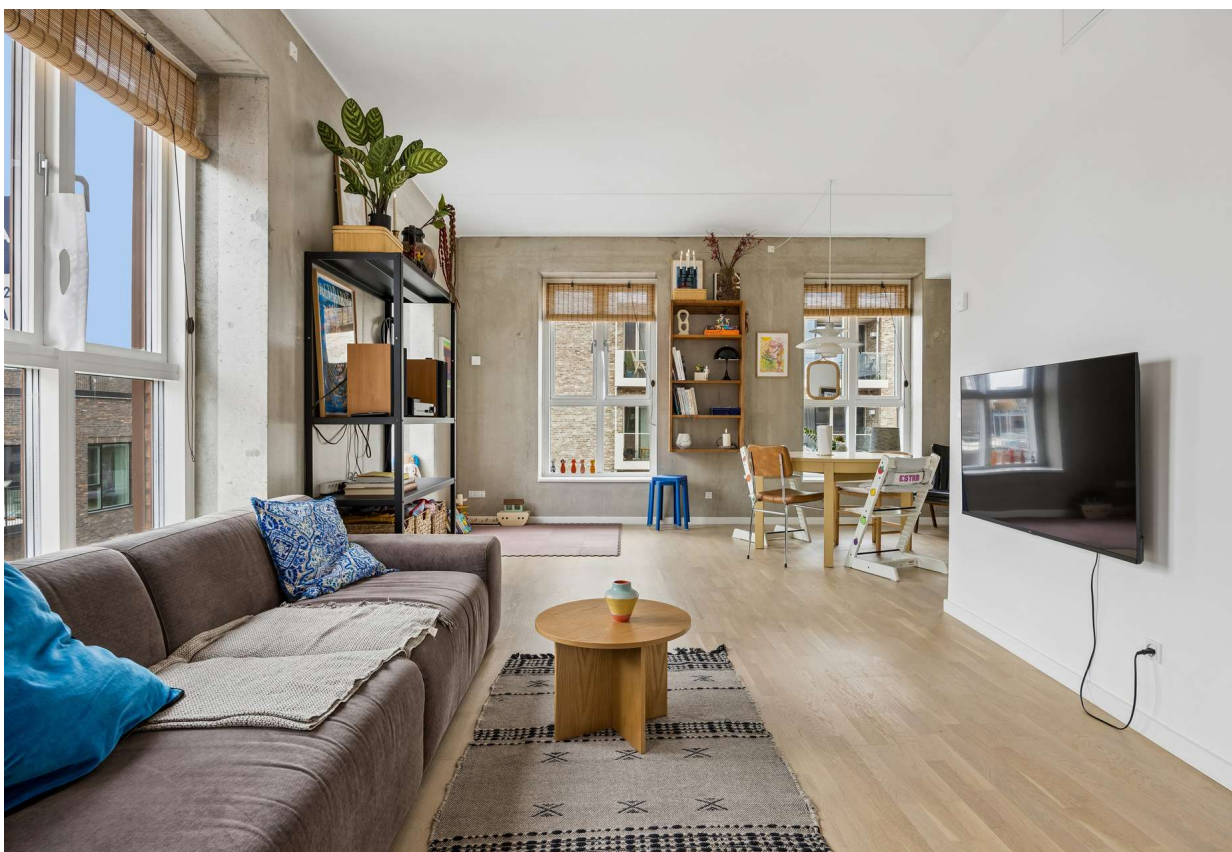
## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026



### Indflytningsklar New Yorker-lejlighed med stor altan og udsigt til vandet

På attraktive Søndre Kyst udbydes denne indflytningsklare ejerlejlighed i Postillionen fra 2024, hvor New Yorker-stilen møder moderne komfort i en lys og indbydende bolig på 83 m<sup>2</sup>. Lejligheden ligger på 4. sal og byder på et stort leverum med højt til loftet, et elegant og moderne køkken samt eksklusive materialevalg, der understøtter det stilrene udtryk. Den gennemgående kvalitet og de gennemtænkte løsninger giver en bolig, der både føles rummelig, funktionel og helt klar til nye ejere.

Fra leverummet er der adgang via foldedør til den store altan, som skaber en naturlig forlængelse af boligen og åbner op for en flot udsigt til både vandet og engen. Her er der plads til at nyde solen, roen og de grønne omgivelser, mens den fælles gård og områdets velanlagte rammer bidrager til en tryk og attraktiv hverdag. Lejligheden rummer desuden soveværelse, badeværelse og mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvilket gør hjemmet fleksibelt til både par, den lille familie eller dig, der ønsker plads til gæster eller hjemmearbejde.

Ejendommen tilbyder en række attraktive fællesfaciliteter, der løfter hverdagen: fitness, idrætssal, fællesrum og mulighed for hjemme-kontor, ligesom der er parkering i p-kælder. I stueplan ligger en bager, så morgenkaffen og friskbagt brød er tæt på. Beliggenheden er ideel med gåafstand til strand, Køge by og station, og du får dermed både natur, byliv og nem transport samlet i én bolig. Her får du en moderne og stemningsfuld ejerlejlighed i et eftertragtet område, hvor kvalitet, beliggenhed og livskvalitet går hånd i hånd.

### 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 Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

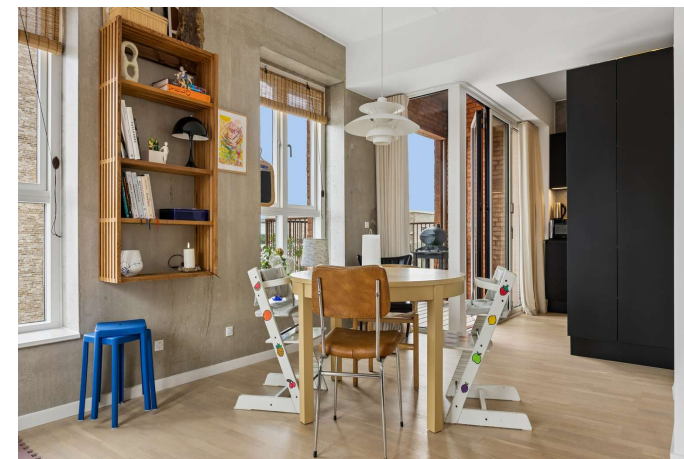
Dato: 24.06.2026



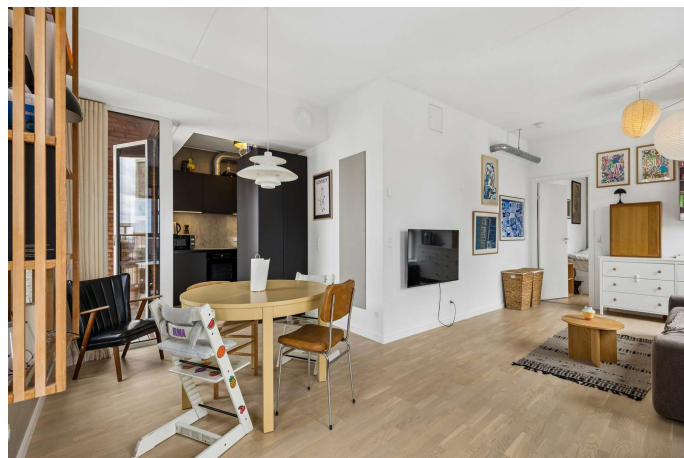
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

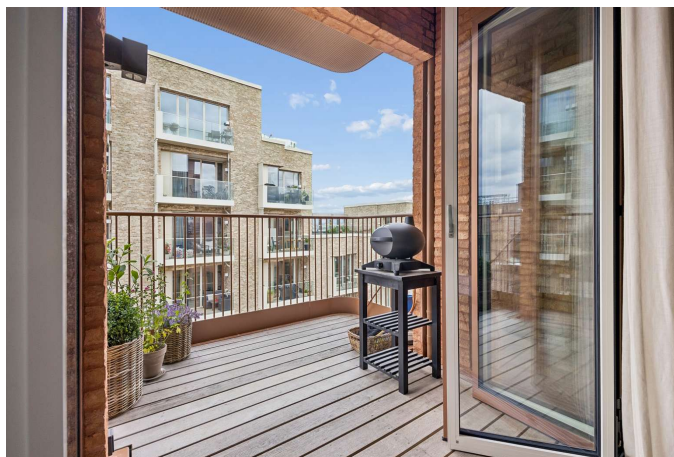
Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

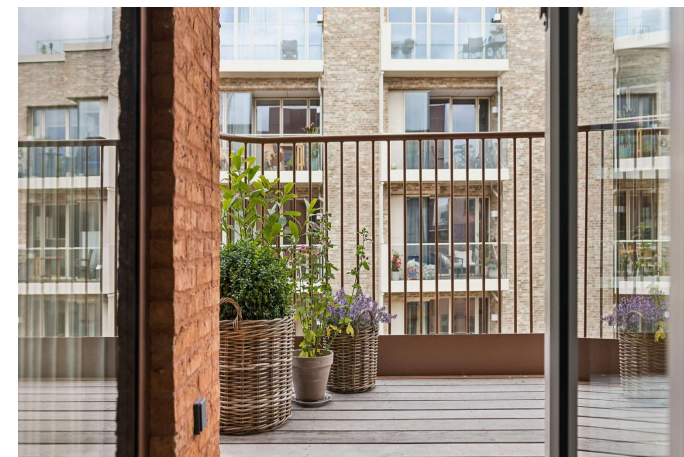
Dato: 24.06.2026



Gang



Altan



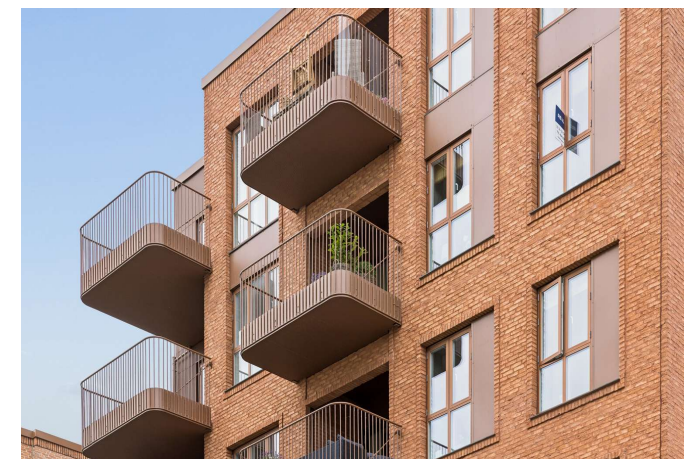
Altan



Udsigt



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



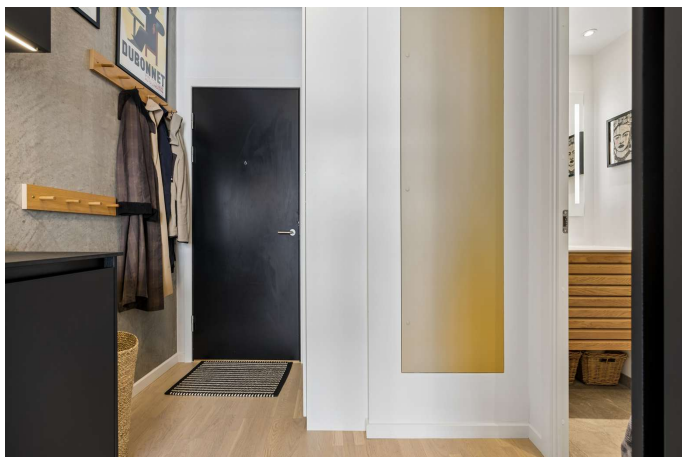
Bryggers



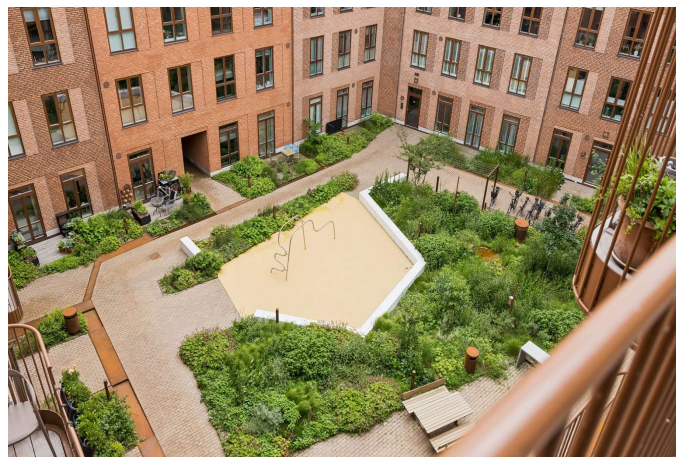
Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026



Gang



Udsigt

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.585

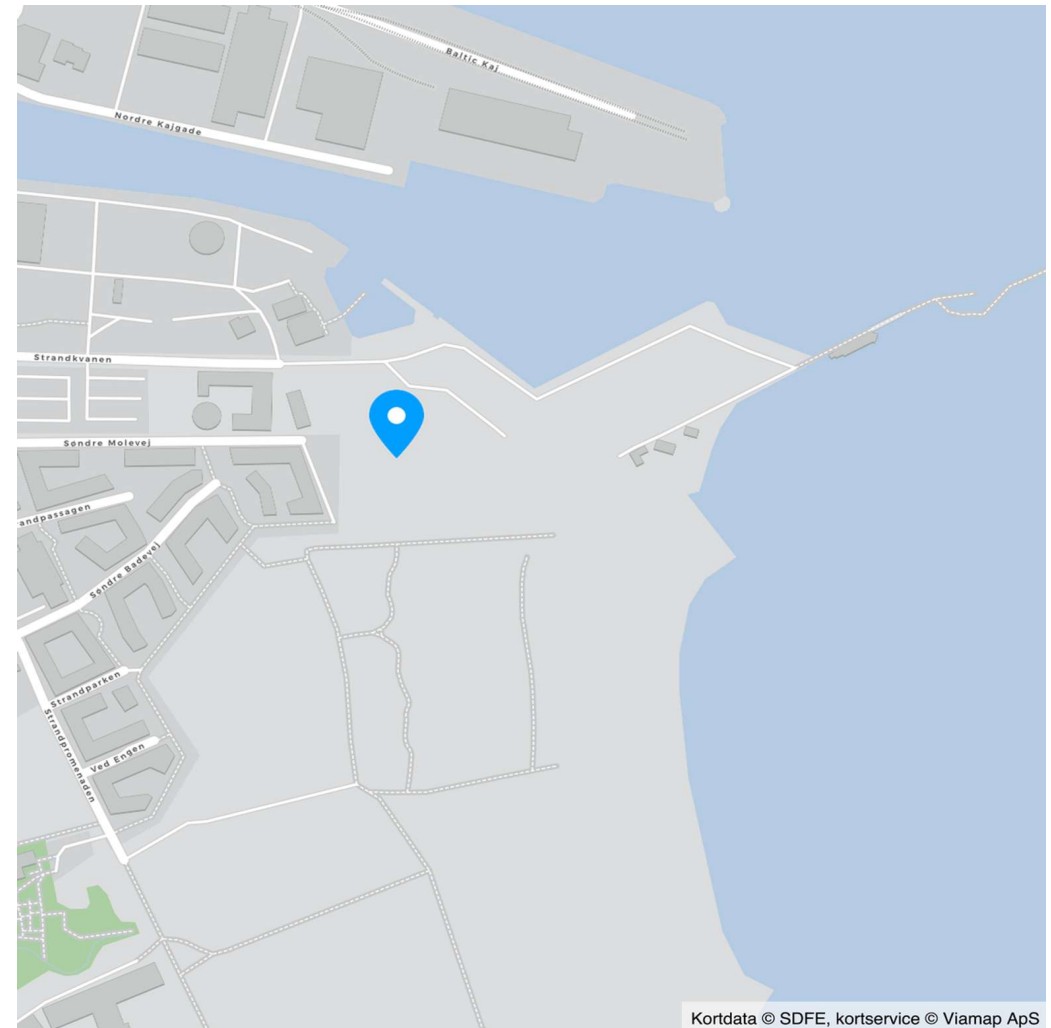
Dato: 24.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20ab Køge Markjorder
BFE-nr.:	100776096
Ejerl. Nr.:	81
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2024

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.595.000
Grundværdi:	1.693.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.676.000
Grundlag for grundskyld:	1.354.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	70 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	70 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	83 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 BYDELFORENINGEN 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 - VEDTÆGTER Sub-ejerforeningen Postillionen CVR-nr. 45031276
- Nr. 8: 23.10.2024 - Vedtægter - Byfællesskabsforeningen Søndre Kyst

**Planer**

- 14. Lokalplan 1087 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH4
- 15. Køge Kommuneplan (3C22 - Søndre Havn - SH4)

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte, 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.

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

Årligt varmeforbrug er anslået, da sælgers seneste varmeregnskab ikke er modtaget hos ejendomsmægler.

Sælger betaler aconto varme med kr. 345,83 og aconto vand med kr. 276,67 pr. måned

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 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 A2015

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.748	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	7.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Rottebekæmpelse	kr.	135	Ejerskiftegebyr administrator	kr.	2.250
Fællesudgifter	kr.	28.964	I alt	kr.	4.626.700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.026			

#### 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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.955 md. / 299.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.048 md. / 240.572 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: 01.06.2026

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 Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026

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. 12: hovedstol kr. 3.258.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 77.000

**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: Sub-ejerforeningen Postillionen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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: Driftsforeningen - SYD

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 70 / 21484

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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 salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige ejendomsvurdering.

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

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 salgsoptillingens 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.

**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.

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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.

---

Adresse: Søndre Molevej 10C, 4. 15, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 150-1908  
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 24.06.2026

---

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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

# 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

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.