

Søndre Molevej 14B, st. 1, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**102**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.392**		
Byggeår	**2026**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **1502181**

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 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000
Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392
Dato: 10.11.2026



102 m² ved stranden/havnen i Køge C – sildebensgulve, køkkenalrum og padel på taget

Drømmer du om at bo direkte ved havet og samtidig have bylivet inden for gåafstand? Denne ejerlejlighed på 102 m² i Køge C forener en attraktiv beliggenhed med en bolig, hvor samvær og hverdagens muligheder er i centrum. Her får du to værelser og ét badeværelse samt en adresse, der gør det let at vælge mellem en tur til stranden og en hyggelig stund på Køge Torv.

Boligens hjerte er det fantastiske køkkenalrum, hvor madlavning, samtaler og afslapning kan finde sted i samme rum - og så endda med udsigt til havneindløbet. Her er rammen om alt fra den første kop kaffe til middage med venner og familie, hvor værten kan være en del af selskabet undervejs. De smukke sildebensgulve gentager sig gennem lejligheden og skaber en elegant sammenhæng, som giver indretningen karakter og et harmonisk udtryk på tværs af rummene.

Også uden for lejligheden venter muligheder, der tilfører hverdagen noget ekstra. Bebyggelsen byder på fællesrum, sportshal og fitnessrum, så både fællesskab og bevægelse kan få en naturlig plads i kalenderen. På taget (i naboejendommen) finder du padelbane, der giver anledning til aktive timer og venskabelige kampe. Hertil kommer kontorlokaler, som supplerer de mange faciliteter og understreger stedets alsidighed. Derudover findes p-kælder i ejendommen, hvorfra elevatoren kører direkte til lejligheden. P-plads skal lejes særskilt.

Med havet helt tæt på og stranden i gåafstand er det oplagt at lade en frisk tur ved vandet blive en del af dagens rytme. Samtidig bor du centralt i Køge C med gåafstand til både Køge Torv og stationen. Det giver en bekvemt base, uanset om dagen byder på transport videre ud i landet, ærinder i byen eller tid til at nyde de nære omgivelser. Her mødes kystliv, byliv og fælles faciliteter i en indbydende helhed.

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

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 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

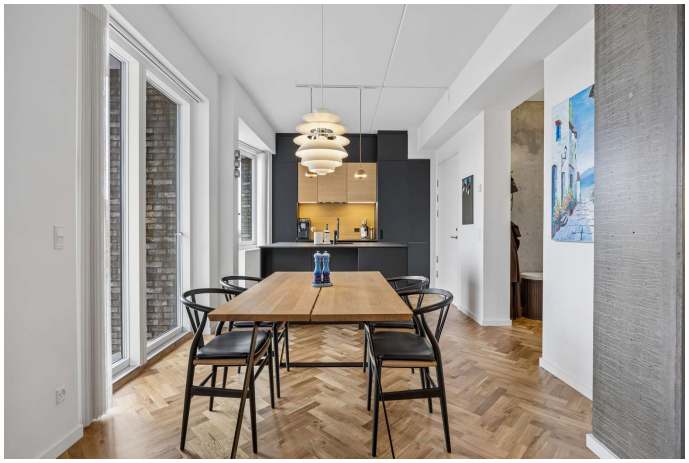
Dato: 10.11.2026



Stranden



Stue



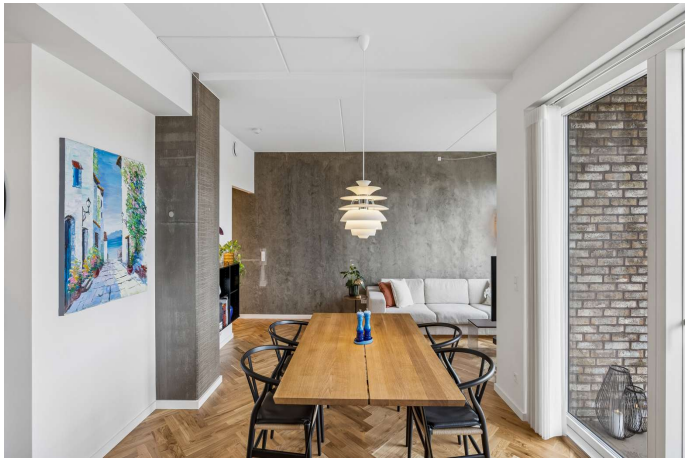
Alrum



Stue



Alrum



Alrum

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 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 10.11.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

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 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

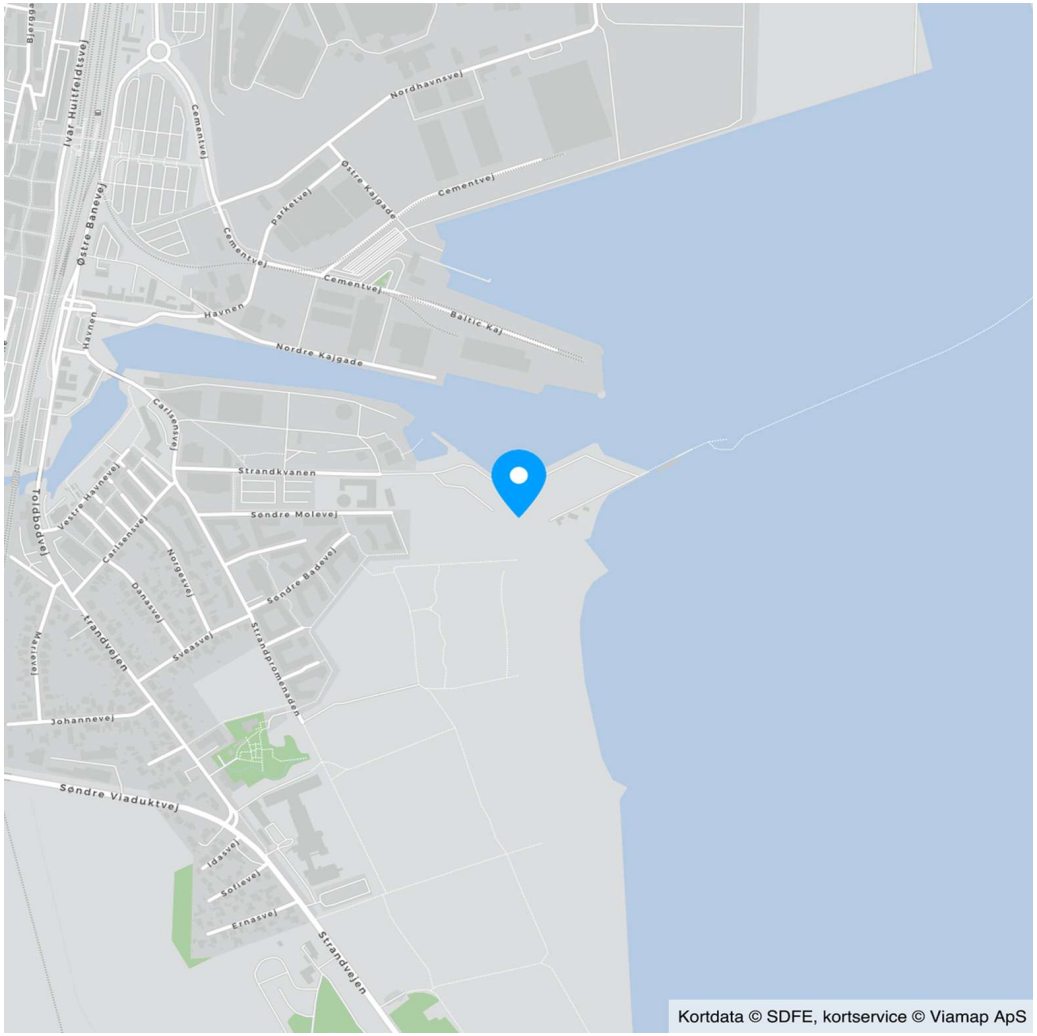
Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 10.11.2026



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 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20ab Køge Markjorder
BFE-nr.:	100941887
Ejerl. Nr.:	97
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	90 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	90 m^2
BBR-boligareal:	102 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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. 3: 12.08.2024 - Deklaration om byggeret og forhåndsrelaksation
- Nr. 4: 16.08.2024 - Deklaration om brugsret til kælderarealer
- Nr. 5: 04.09.2024 - Vedtægter - Driftsforeningen Syd
- Nr. 6: 23.10.2024 - Vedtægter - Byfællesskabsforeningen Søndre Kyst
- Nr. 7: 26.02.2025 - Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

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

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Anvendelsesbegrænsninger
Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Årlige varmeforbrug er noteret på baggrund af nuværende aconto varmeforbug som opkræves via ejerforeningen med 370kr. pr. måned. A conto vand opkræves med 260kr. 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 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

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 - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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

Olietank
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Konsekvensområder for produktionserhverv
Ejendommen er beliggende inden for et konsekvensområde for produktionserhverv jf. ejendomsdatarapporten.

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

Adresse: Søndre Molevej 14B, st. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1502181
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Fællesudgifter	kr.	28.555
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.705

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
I alt	kr.	6.032.850

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 33.594 md. / 403.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.995 md. / 323.941 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

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

Adresse: Søndre Molevej 14B, st. 1, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.995.000	Sagsnr.: 1502181 Ejerudgift/md.: kr. 2.392	Dato: 10.11.2026

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 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

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

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 90 / 21484
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter
Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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.