

REAL



Søndre Molevej 10C, 3. 10, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.310	Altan	Ja
Byggeår	2024	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-2001**

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 Molevej 10C, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 30.07.2026



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, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	20ab Køge Markjorder
BFE-nr.:	100776080
Ejerl. Nr.:	65
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.995.000
Grundværdi:	1.693.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.196.000
Grundlag for grundskyld:	1.354.400

Arealer**

Tinglyst areal:	67 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	80 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 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
- 14a. Kommuneplan 3C22 - Søndre Havn - SH4

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

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, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 30.07.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 4.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

Sælger betaler aconto varme med kr. 333,33 og aconto vand med kr. 266,67 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 salgsoptstillingens 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, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.300	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Fællesudgifter	kr.	28.101	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	2.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	136	I alt	kr.	4.023.100
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	51.715		

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.789 md. / 261.470 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.504 md. / 210.052 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: 09.07.2026

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, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 30.07.2026

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. 2.701.000
Nr. 13: hovedstol kr. 521.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

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: Driftsforeningen - SYD

Pligt til medlemskab: Ja

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

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 80 / 8235

Tinglyst: 67 / 21484

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

ingen oplyst.

Fællesfaciliteter

ingen oplyst.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet 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 matraklen.

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.



Adresse: Søndre Molevej 10C, 3. 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 30.07.2026

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms-
værdi 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 hen-
syntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

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

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

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.