

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 Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Postillionen består af 85 ejerboliger i højden fra 3 til 7 etager.

En mangfoldig sammensætning af boligtyper

Postillionen indeholder et varieret udbud af boligtyper og -størrelser. Ejerboligerne er designet så de kan imødekomme mange forskellige familietypers behov. De mindre 2- og 3-værelses lejligheder ligger i nordfløjen med begrønnede altangange og opholdszoner, der indbyder til, at man mødes med sine naboer, og at børnene nemt kan lege og gå på besøg hos hinanden.

Mod syd, øst og vest ligger de større boliger til de mere pladskrævende familier. Boligerne har 3-5 værelser og adgang til store, private altaner eller tagterrasser med havudsigt. Derudover findes der i ejendommens høje ende enkelte 6-værelses lejligheder med en fantastisk udsigt til tre verdenshjørner på én gang.

En af de stærkeste visioner bag Postillionen og hele Søndre Kyst har været ønsket om at skabe en sammenhængende bydel, som bygger på et stærkt byfællesskab. Hver ejendom har unikke fællesfaciliteter og erhverv, som vender ud mod det centrale torv. Det hele med øje for at fremme fællesskab og samvær på tværs af beboerne. Det er et udbud af fællesfaciliteter som er gennemtænkt og ikke set før.

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: Mia Riel

Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025



Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025



Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025

BOLIGTYPE U

108 m² · 4 værelser

Søndre Molevej 10B, 1. sal, lejl. 02

Søndre Molevej 10B, 2. sal, lejl. 10



Bemærk, at de i plantegningen angivne mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. Alle oplyste mål og arealer er foreløbige og evt. afværgende. Teknikskabe, trappeknuder og lign. kan få en anden placering eller et større omfang end vist på plantegningen. Der tages forbehold for mindre ændringer i byggeet samt konsolideringer af den endelige kontrolmål af boligens areal udført af beskikket landinspektør. Der henvises i øvrigt til købsaftalen og dennes eventuelle bilag. Tegningsversion af 24/05.2023. Forbehold for tælle- og tegningsfejl.



Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge Kommune
Matr.nr.: 20AB Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300281
Ejerl.nr. 42
Zonestatus: Byzone
Vand: Se ejendomsdatarapport
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Se ejendomsdatarapport
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi: 4.945.000,00
Grundværdi: 2.423.050,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.956.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.938.440,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 95 m²
Heraf tinglyst boligareal: 95 m²
BBR-boligareal: 108 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 95/7527
Adm. fordelingstal: 108/8235
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til købsaftalen og servitutdegørelsen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Bydelsforeningen Søndre Havn
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej
Navn: Driftsforeningen Syd
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 15.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej
Navn: Byfællesskabsforeningen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 20.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Se salgsmaterialet

Tilbehør:

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

Køkkenet har grå fronter - herudover henvises til materiale beskrivelsen og salgsbrochure som er bilag til købsaftalen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.560,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Udgiften til varme er ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om 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 til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet 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 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.

Kystsikring af Køge Kommunes kystlinje: I takt med at der kommer mere vand i havene, stiger risikoen for oversvømmelser. Det er også tilfældet i Køge Bugt og derfor arbejder Køge kommune for at sikre de kystnære områder. Køber er derfor gjort bekendt med, at nærværende ejendom i det foreløbige projekt står til at opnå beskyttelse. Kystsikringsprojektet samt regler for bidrag kan ses på Køge Kommunes hjemmeside under følgende link: <http://www.koege.dk/kystsikring>. Kystsikringer, herunder kystsikringsprojektet, er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende. **Energimærke:** Køber er gjort bekendt med at energimærke endnu ikke er udarbejdet og energiklasse er derfor angivet som forventet. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse, når energimærket er udarbejdet. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse. **Billeder og målangivelser:**

... Fortsættes på side 6

Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
 Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået 2025	kr. 20.175,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025, anslået	kr. 10.274,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyr Anslået 2025	kr. 150,00	I alt
Fællesudgifter alle foreninger Jf. budget EF Postillionen	kr. 35.483,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 66.082,60	

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: 27.231 md./ 326.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.827 md./ 261.927 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 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: 20.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standard finansiering - tinglyst byrde: Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst byrde

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.
 Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Søndre Molevej 10B, 2. 10., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.945.000

Sagsnr.: 27-X0001975
Ejerudgift/md.: kr. 5.507

Dato: 20.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er gjort opmærksom på, at målangivelser på plantegningen for boligen er vejledende, da der er tale om opmålinger foretaget på projekteringstidspunktet og placering af indre vægge mv. kan blive ændret. Køber er desuden gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar, såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. I øvrigt henvises til købsaftalen. Billeder af bygningen, interiør og udsigt skal ikke ses som den specifikke bolig.

Forurening: Der henvises til købsaftalens afsnit samt bilag herom