

## 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 14A, 1. 4., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 27-X0002022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025



### Beskrivelse:

Liebhaberboliger, Health Club og restaurant  
Gyldenløve har en naturskøn beliggenhed ud til havet og den fredede strandeng. Ejendommen er udtænkt med fokus på solens gang over himlen, og trapper op for at give alle beboere maksimalt lysindfald og udsyn. Gyldenløve rammer næsten vandkanten, og tilbyder en fantastisk udsigt udover Køge Bugt. Man får ikke bedre beliggenhed i Køges nye havnebydel!  
Gyldenløve består af rummelige og eksklusive ejerlejligheder på 2-5 værelser med store altaner og enestående liebhaverfølelser. Elevator, walk-in closet, altan eller tagterrace, ekspressiv arkitektur og gennemførte designløsninger er nøgleord i denne luksuriøse livsnyder-egendom.  
I stuetagen åbner en Health Club med fitness og wellness faciliteter og en stor restaurant på hjørnet ud mod vandet.

### 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 14A, 1. 4., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 27-X0002022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025

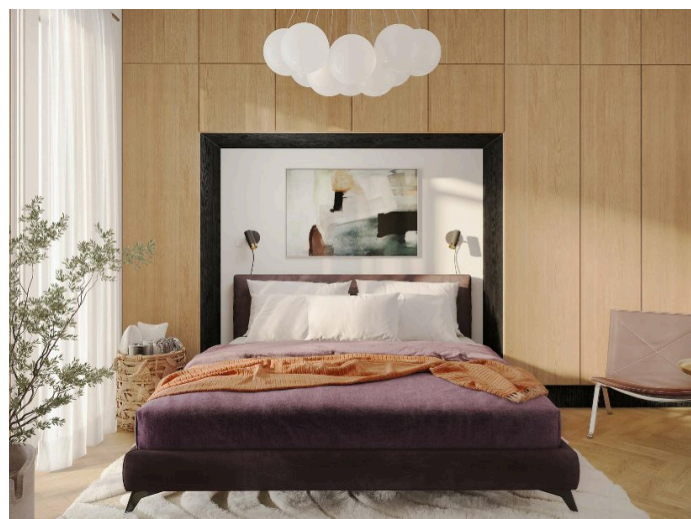
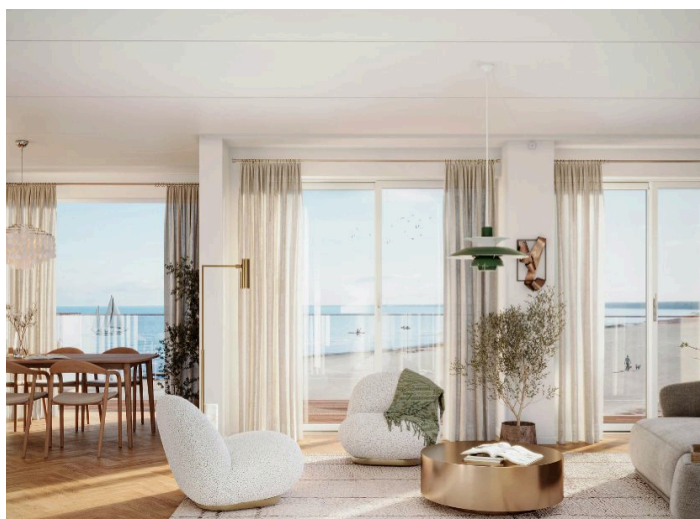
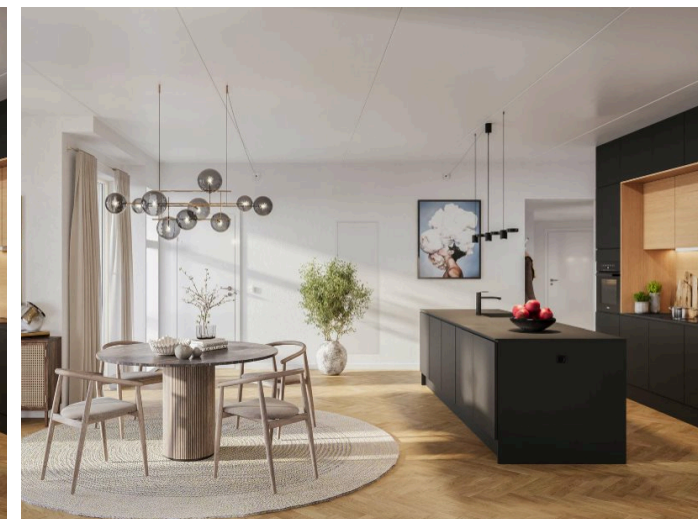
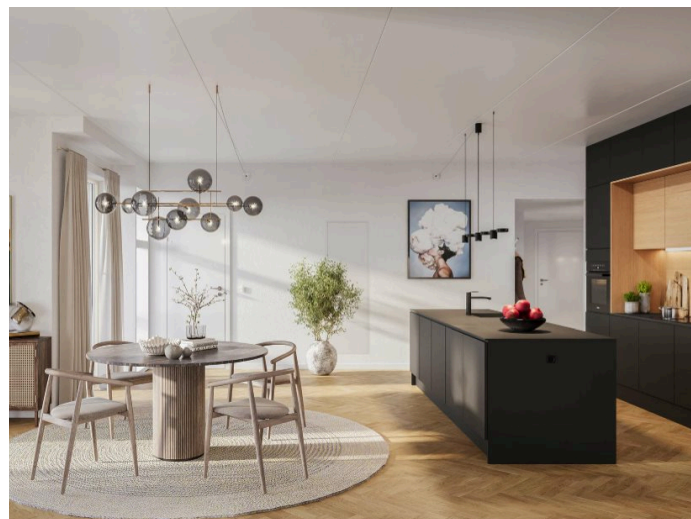
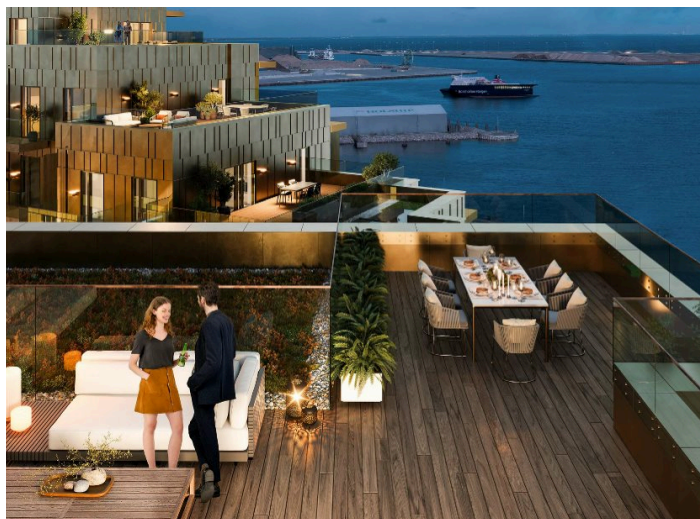




Adresse: Søndre Molevej 14A, 1. 4., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 27-X0002022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025



Adresse: Søndre Molevej 14A, 1. 4., 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 27-X0002022  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025

# BOLIGTYPE A

102 m<sup>2</sup> · 3 værelser

Søndre Molevej 14A, 1. sal, lejl. 04  
 Søndre Molevej 14A, 3. sal, lejl. 10  
 Søndre Molevej 14A, 5. sal, lejl. 16



-  Fås betonevægge med transparent overfladebehandling
-  Opvaskemaskine
-  Dør
-  Køle-/Frys
-  Vaskemaskine/Tørretumbler
-  Håndklædeholder
-  Teknis/Skabe
-  Skab
-  Gartnerbæ
-  Ventilationsrør
-  Foldedøre



Denmark, et de i plantegningen anførte 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. afrundet. For arealer på altaner og terrasser henvises til Købsaftalens bilag 2.4(a). I tekniske skab, trappeløb og lign. kan få en anden placering eller et større omfang end vist på plantegningen. Der tages forbehold for mindre ændringer i byggeriet samt konsekvenserne af den endelige kontrolopmåling af boligens areal udført af beskikket landinspektør. Der henvises i øvrigt til Købsaftalens og dennes eventuelle bilag. Ret til ændringer forbeholdes, herunder endeligt antal og placering af betonevægge.  
 Tegningsversion af 25.02.2025. Forbehold for taste- og tegningstøj.

Adresse: Søndre Molevej 14A, 1. 4., 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 6.695.000

 Sagsnr.: 27-X0002022  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Køge Kommune  
 Matr.nr.: 20AB Køge Markjorder  
 BFE-nr.: 5300281  
 Ejerl.nr. 112  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Se ejendomsdatarapport  
 Vej: Se ejendomsdatarapport  
 Kloak: Se ejendomsdatarapport  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 2025

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:  
 Ejendomsværdi: 6.695.000,00  
 Grundværdi: 3.280.550,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.356.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 2.624.440,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Gulve: Sildeben - Junckers 2 stavs - Ultra Mat lak  
 Sorte køkkenfronter  
 Stål skuffer med sorte greb  
 Bordplade: Kompaktlaminat sort  
 Herudover henvises til materialebeskrivelsen og salgsbrochure som er bilag til købsaftalen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 86 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 86 m<sup>2</sup>  
 Heraf altan: 18 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 102 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
 Administrativt fordelingstal  
 Tinglyst fordelingstal:  
 Adm. fordelingstal: 102/8797  
 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 servitutredegørelsen

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: Byfællesskabsforeningen  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 20.000,00 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

### Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til salgsmaterialet



Adresse: Søndre Molevej 14A, 1. 4., 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 6.695.000

 Sagsnr.: 27-X0002022  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025

**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: Betales over fællesudgifter

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.140,00

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 salgsoptilling. 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 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.

**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 angiver 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 5

Adresse: Søndre Molevej 14A, 1. 4., 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 6.695.000

 Sagsnr.: 27-X0002022  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået 2025	kr. 27.315,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået 2025	kr. 13.910,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyr anslået 2025	kr. 150,00	I alt
Kontingent til EF inkl andre foreninger (se side 2) Jf. budget EF Gyldenløve	kr. 34.374,00	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. 75.749,60	

### 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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.770 md./ 441.246 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.475 md./ 353.695 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: 4.4.2025. 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:**

**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/landingside>  
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Søndre Molevej 14A, 1. 4., 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 27-X0002022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.312

Dato: 4.4.2025

---

**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:**

**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 er 3D-arkitektvisualiseringer med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne skal ikke ses som den specifikke bolig.**Forurening:** Der henvises til købsaftalens afsnit samt bilag herom