

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 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke, nyopførte (december 2025) projekt ejerlejlighed med en fantastisk havudsigt, beliggende i det attraktive og moderne byfællesskab på Søndre Kyst tæt på Køge centrum. Denne elegante lejlighed på 107 kvm tilbyder et lyst og indbydende hjem, hvor design og funktionalitet går hånd i hånd.

Lejligheden er indrettet med fokus på høj kvalitet og komfort. Her finder du et stilfuldt Invita-køkken med grå fronter, der er skræddersyet til både madlavning og samvær, samt smukke egetræs sildebensparketgulve, der skaber en varm og eksklusiv atmosfære.

Byfællesskabet tilbyder en lang række faciliteter, der gør hverdagen både bekvem og aktiv. Her kan du nyde en padelbane til sport og motion, et hjemmekontor, der gør det nemt at arbejde hjemmefra, samt fitnesscenter og sauna til afslapning og velvære. For naturskere er der tæt adgang til smukke naturområder og vand, hvor du kan gå ture langs kysten og nyde den friske luft.

Med en central beliggenhed i Køge er du tæt på både byens liv og naturens ro. Alt det, du behøver i din dagligdag, er inden for rækkevidde, og du har nem adgang til både transportmuligheder og indkøb.

Denne lejlighed er ideel for den moderne boligkøber, der søger både komfort, eksklusivitet, funktionalitet og en unik beliggenhed. Gør denne lejlighed til dit nye hjem og oplev et liv i harmoni med både naturen og byens puls.

Funktioner:

Nyopført ejerlejlighed på 107 kvm (Står færdig til indflytning i december 2025)

Fantastisk havudsigt

Luksuriøst Invita-køkken

Sildebensparketgulv

Adgang til fælles faciliteter som padelbane, hjemmekontor, fitness og sauna

Tæt på Køge centrum, naturområder og vand

Moderne og eksklusiv bolig i et nyt byfællesskab

Kom og oplev denne fantastiske lejlighed – det perfekte hjem til den moderne livsstil!

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.

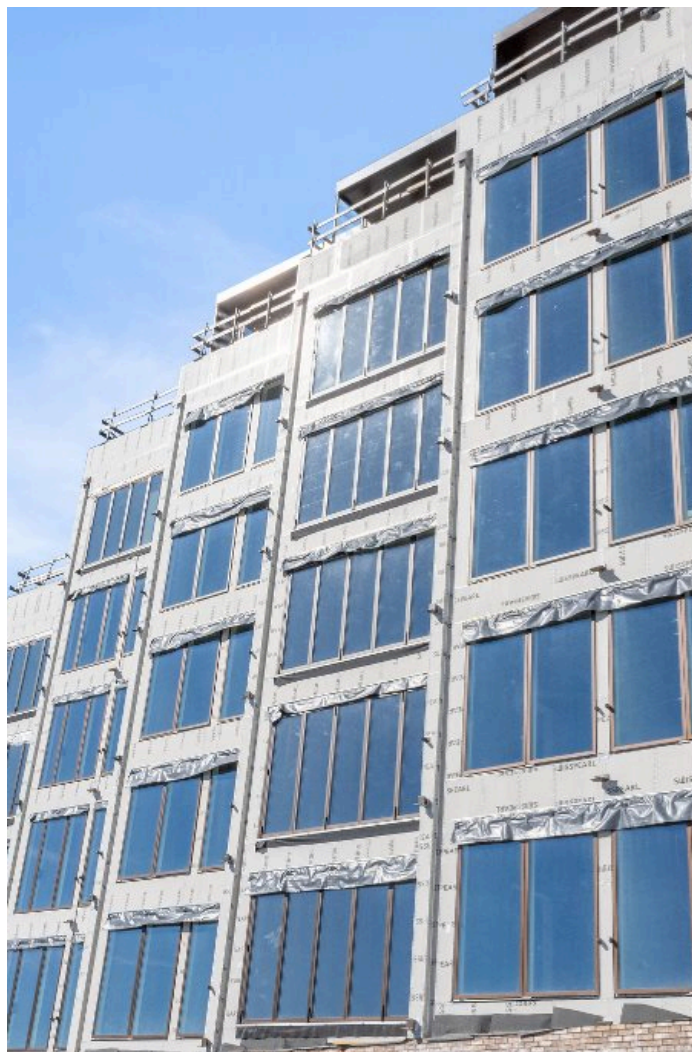
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mia Riel

Adresse: Søndre Molevej 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025



Adresse: Søndre Molevej 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025



Adresse: Søndre Molevej 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 20AB Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300281
Ejerl.nr. 138
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: 7.895.000,00
Grundværdi: 3.868.550,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.313.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.094.840,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 94 m²
Heraf tinglyst boligareal: 94 m²
BBR-boligareal: 107 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 107/8797
Adm. fordelingstal: se side 5
Sikkerhed til e/f: 65.000,00
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: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til salgsmaterialet

Tilbehør:

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

Køkken leveres med grå fenix laminat fronter (fuldfineret sort), hvid corian bordplade, samt egetræs skuffer med tappede samlinger (hvor der forefindes skuffer i køkkenet). Der er valgt egetræs sildebensparket gulve. For andre materialevalg henvises til materiale beskrivelsen og salgsbrochure som er bilag til købsaftalen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndre Molevej 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Betales via fællesudgifter

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.490,00

Ejendommens primære varmekilde:

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

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 fratrullet 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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Søndre Molevej 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 32.196,30	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000,00
Grundskyld anslået	kr. 16.403,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	49.850,00
Fællesudgifter anslået	kr. 36.059,00	I alt	kr.	8.044.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 84.808,30			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.862 md./ 526.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.160 md./ 421.922 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: 3.4.2025. 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: Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025

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:

Se salgsmaterialet

Fortsat fra side 3:

Billeder og målangivelser

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.

Pant/Sikkerhed Foreninger

Der henvises til side 5 vedr. Sikkerhed til foreningerne

Forurening

Der henvises til købsaftalens afsnit samt bilag herom

Beløbet til sikkerhed foreninger som er vist under ejerforeningens forhold side 2 er fordelt således: Ejerforening kr. 20.000,-, Drift foreningen kr. 15.000,-, Bydelsforeningen kr. 10.000, - og Byfællesskabsforeningen kr. 20.000, - Se yderligere i købsaftalen og vedtægterne

Adresse: Søndre Molevej 14E, 3. 6., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 27-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 7.067

Dato: 3.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Fortsættes på side 5