



REAL

Morelhaven 63, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	99
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.288		
Byggear	2006	Energimærke	D

Sagsnr. **150-7006**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i det eftertragtede område Frugthaverne. Med et boligareal på 99 kvadratmeter, bygget i 2006, tilbyder denne lejlighed en moderne livsstil kombineret med en rolig atmosfære. Lejligheden er placeret øverst oppe, hvilket sikrer masser af naturligt lys og en betagende udsigt fra den sydvendte altan. Der er elevator til lejligheden.

Lejligheden byder på en god indretning med entré, der fører dig direkte ind i det rummelige køkken-alrum. Her er der højt til loftet og et stort køkken udført i hvide elementer, som giver et stilrent udtryk. Der er rigelig plads til både spisebord og sofaområde, hvilket gør det til et perfekt sted for både hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster.

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: Niels-Kristian Paulsen



Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025

Badeværelset er udstyret med gulvvarme for ekstra komfort på de kolde morgener. Det store soveværelse tilbyder ro og afslapning, derudover har lejligheden yderligere et soveværelse. Desuden har lejligheden et praktisk bryggers med vaskefaciliteter.

Ejendommen fremstår i god stand og er indflytningsklar, så du kan føle dig hjemme fra dag ét. Den gode ejerforening sørger for et stærkt fællesskab blandt beboerne, hvor man altid føler sig velkommen.

Omkring ejendommen finder du grønne områder ideelle til afslapning eller leg for børnene. Beliggenheden er yderst attraktiv med kort afstand til indkøbsmuligheder, stationen samt skoler. En gåtur bringer dig hurtigt til Køge C's charmerende gader eller videre mod København takket være nem adgang.

Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025



Gang



Bryggers



Stue



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

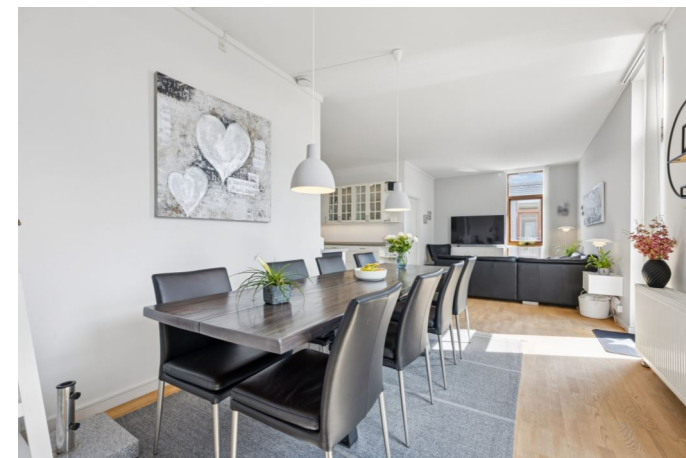
Dato: 01.12.2025



Køkken



Værelse



Stue



Stue



Altan

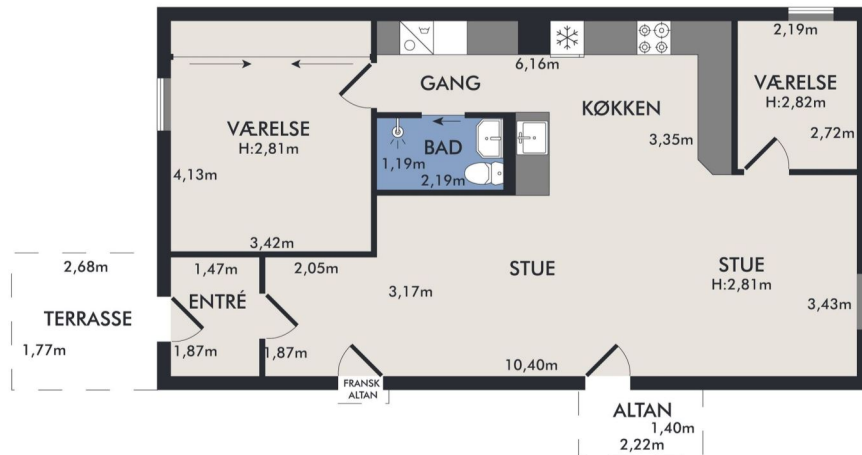


Have

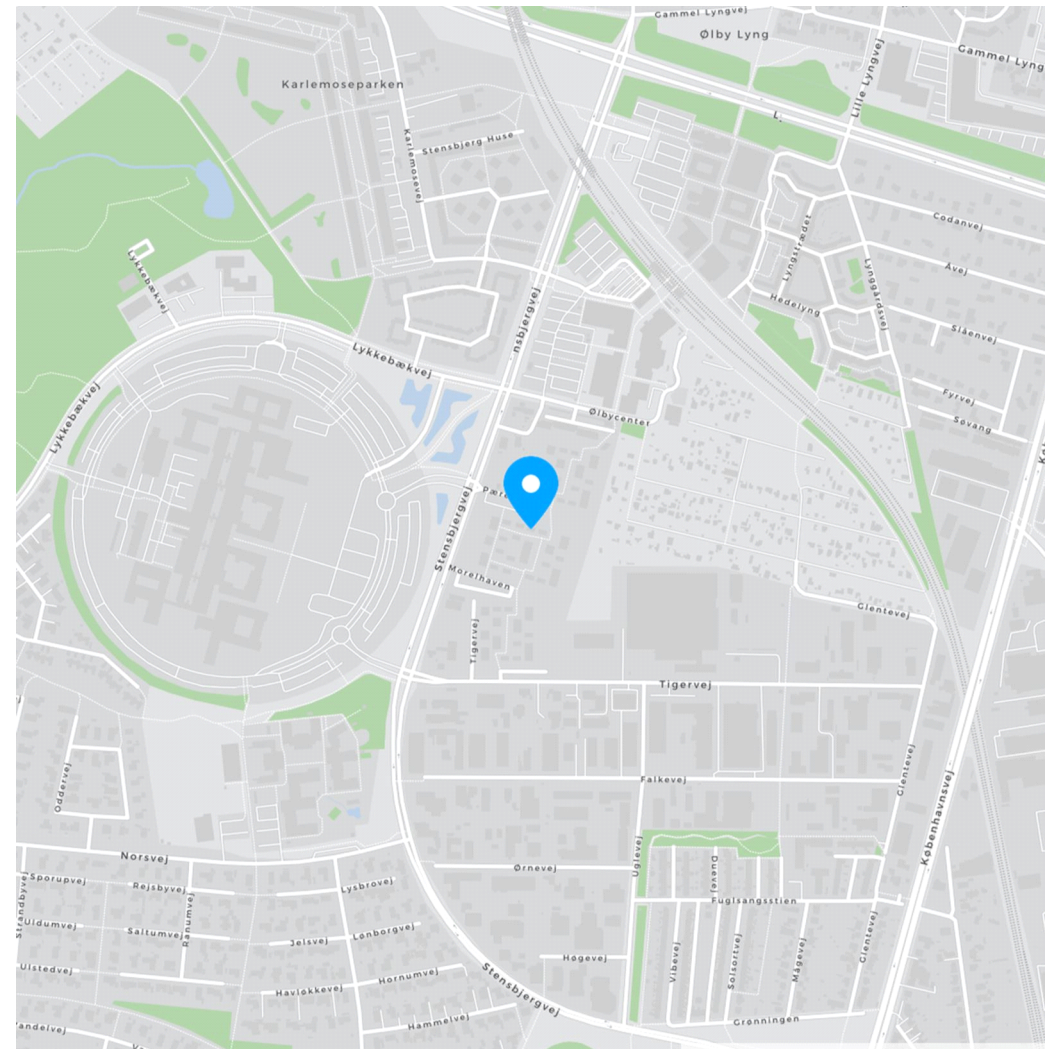
Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33 k Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	271294
Ejl.nr.:	63
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.390.000 kr.
Grundværdi:	1.166.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.912.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	932.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	88 m ²
- heraf boligareal:	86 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²
BBR-boligareal:	99 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.02.1971 - Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.1.
Nr. 3 lyst d. 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.
Nr. 4 lyst d. 22.06.2006 - Dekl. ang. privat fællesvej i.h.t. § 34,4
Nr. 5 lyst d. 04.07.2006 - Vedtægter for Morelhaven
Nr. 6 lyst d. 19.06.2009 - Tillæg til vedtægter for Morelhaven lyst 4/7-2006

Planer.

Lokalplan nr. 2-40
Lokalplan nr. 2-40.1
Kommuneplan 2021-2033

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Kogeplade - Siemens
Ovn - Siemens
Emhætte
Tørretumbler - Samsung
Køle/fryseskab - Bosch
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.293 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 D.

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 - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.751	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.944	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejerforening	kr.	24.634	Ejerskiftegebyr	kr.	1.750
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	2.815.400
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		39.455			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.726 md./ 176.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.955 md./ 143.466 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: 29.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Morelhaven 63, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-7006
Ejerudgift/md.: kr. 3.288

Dato: 01.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Der er 2 fælleslån i foreningen vedr. elevatorprojekt og fjernvarmeprojekt. Foreningens medlemmer hæfter subsidært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtigelse overfor tredjemand jf. vedtægtens § 5 stk. 1. Lejligheden har indfriet sin andel af fælleslånene.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	1.224.223	1.224.223	1.239.898	DKK	4	84.514	24,25	4,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1025/102595
Adm. fordelingstal: 1.025/102.595
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til depotrum

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.