



REAL

Morsøvej 6, 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
5.195.000
3.734
1969

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

192
5
833
C

Sagsnr. **150-1153**

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: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede Hastrup-område i Køge. Med et imponerende areal på 308 etagemeter, bygget i 1969 og løbende renoveret, tilbyder denne ejendom en unik kombination af klassisk charme og moderne komfort. Villaen er placeret højt, hvilket giver en betagende udsigt over byen og sikrer masser af naturligt lysindfald hele dagen.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entré med rigelig plads til overtøj. Herfra ledes du videre til det smukke elementkøkken, der praler med grønlandsk marmor og en hyggelig spiseplads. Fra køkkenet er der direkte udgang til den store terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen mens du beundrer den fantastiske udsigt over Køge.

Stueplan byder desuden på tre gode værelser samt et stilfuldt badeværelse. På første sal finder du en stor stue med nyere gulve samt forældreafdelingen med eget badeværelse – perfekt som privat retreat for husets voksne beboere.

Kælderen er særdeles anvendelig med tre disponible rum, bryggers og endnu et badeværelse. Den høje loftshøjde gør kælderen yderst brugbar til både opbevaring eller som ekstra opholdsrum.

Udenfor venter haven udover det sædvanlige – en sand oase bestående af forskudte miljøer, der inviterer til afslapning og leg året rundt. Poolen tilbyder svalende dyp på varme sommerdage, mens terrassen er ideel til grillfester eller stille aftener under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; villaen ligger på en lukket vej med nem adgang til skoler og offentlig transport samt kun en kort cykeltur fra Køges charmerende centrum. Denne ejendom repræsenterer essensen af luksuslivsstil kombineret med praktisk hverdagskomfort – klar til at byde sine nye ejere velkommen.

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: Anders Riis

Adresse: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



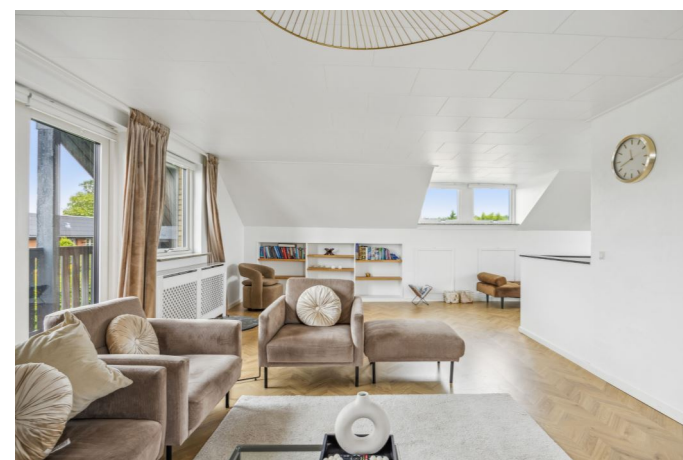
Spisestue



Stue



Udsigt

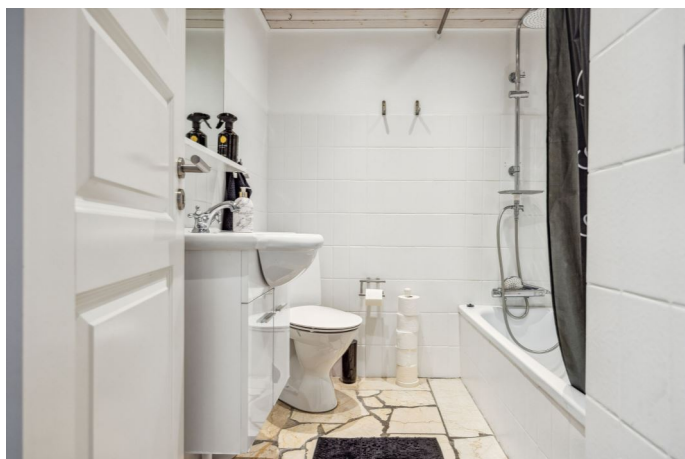


Stue

Adresse: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

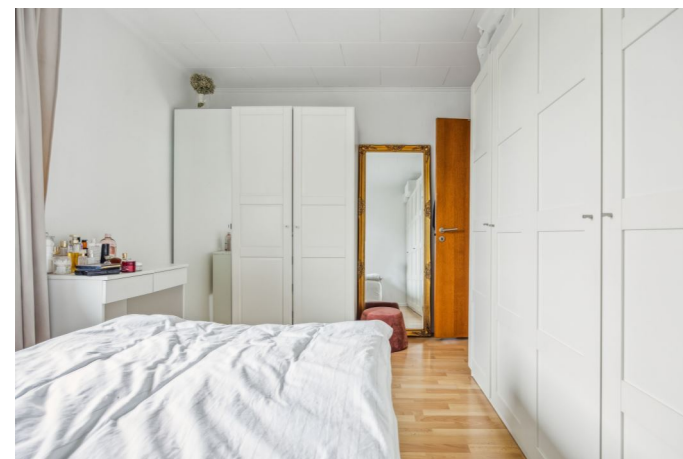
Dato: 03.10.2025



Badeværelse



Værelse



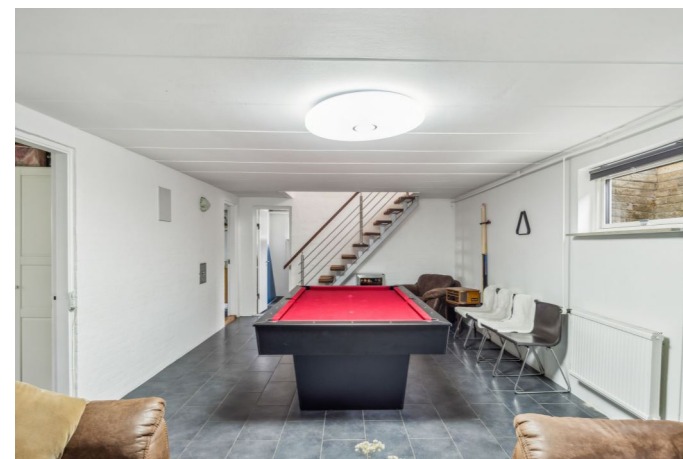
Værelse



Værelse



Værelse



Disponibelt rum

Dato: 03.10.2025





Adresse: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13 ci Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.:	2596414
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.712.000 kr.
Grundværdi:	2.219.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.769.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.775.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	833 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	116 m ²
Carport:	39 m ²
Carport/overdækket terrasse:	33 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Stamhuset Gl. Køgegård har reserveret ejendomsret til fas
tstående bjergarter mv dato 17.09.1868
Nr. 2 lyst d. 20.05.1966 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 06.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 15.11.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

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.

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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.524 Forbrug: 3.086,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.225	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	9.409	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	10.188	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Renovation	kr.	5.044			
Skorstensfejning	kr.	762	I alt	kr.	5.242.340
Rottebekæmpelse	kr.	176	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

44.804

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.477 md./ 329.724 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.290 md./ 267.476 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 3 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: 03.10.2025
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: Morsøvej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-1153
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.10.2025

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:

ingen oplyst.

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/F5T FlexLån®	Kontantlån	2.206.000	2.344.535	2.265.202	DKK	2,97	82.841	28,25	5,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Excellent
Kogeplade - Blomberg
Emhætte - Smeg
Mikroovn - Samsung
Tørretumbler - AEG
Køleskab - Point
Opvaskemaskine - Hotpoint
Vaskemaskine - Bosch

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.