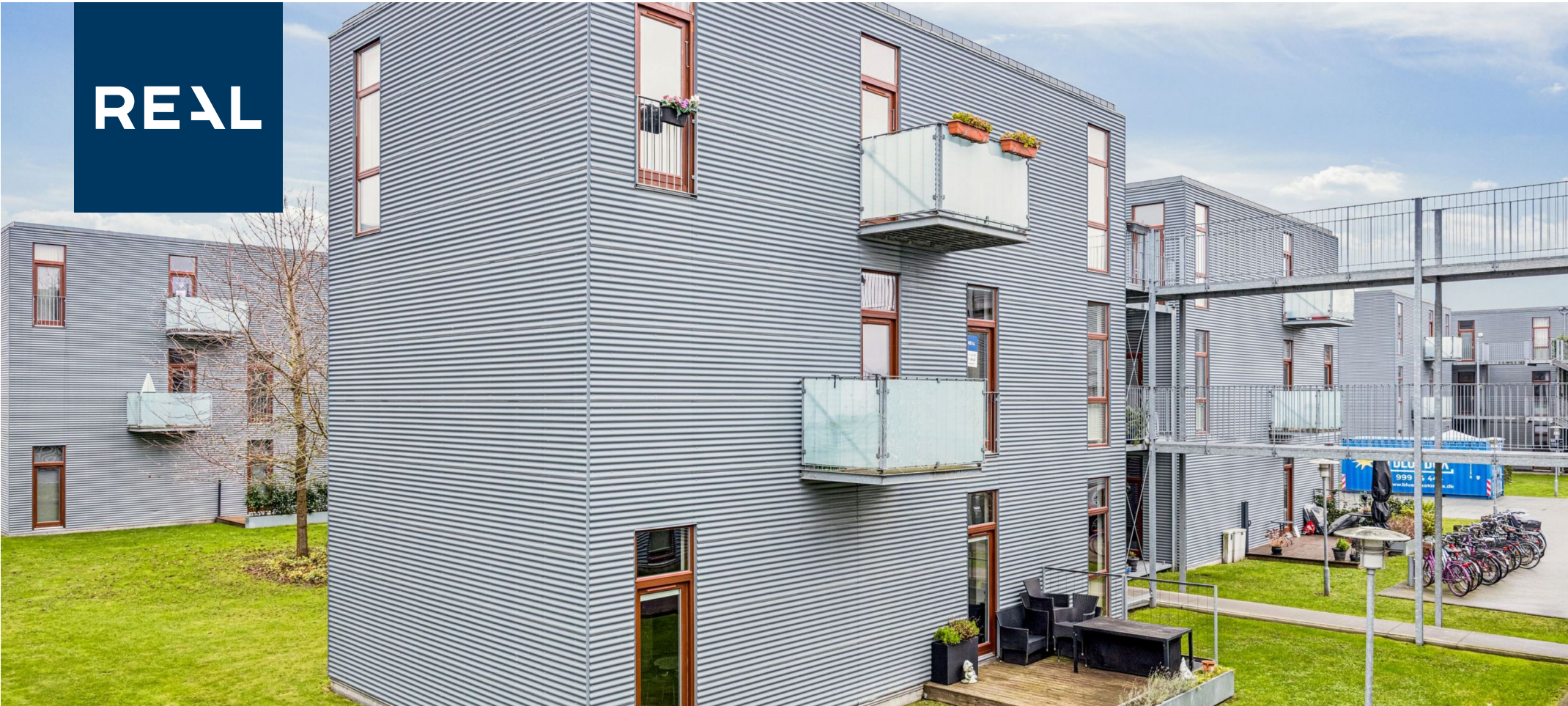




REAL

## Morelhaven 44, 4600 Køge

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>98</b> |
| Kontantpris | <b>2.795.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift  | <b>3.622</b>         |             |           |
| Byggear     | <b>2006</b>          | Energimærke | <b>D</b>  |

Sagsnr. **150-1468**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

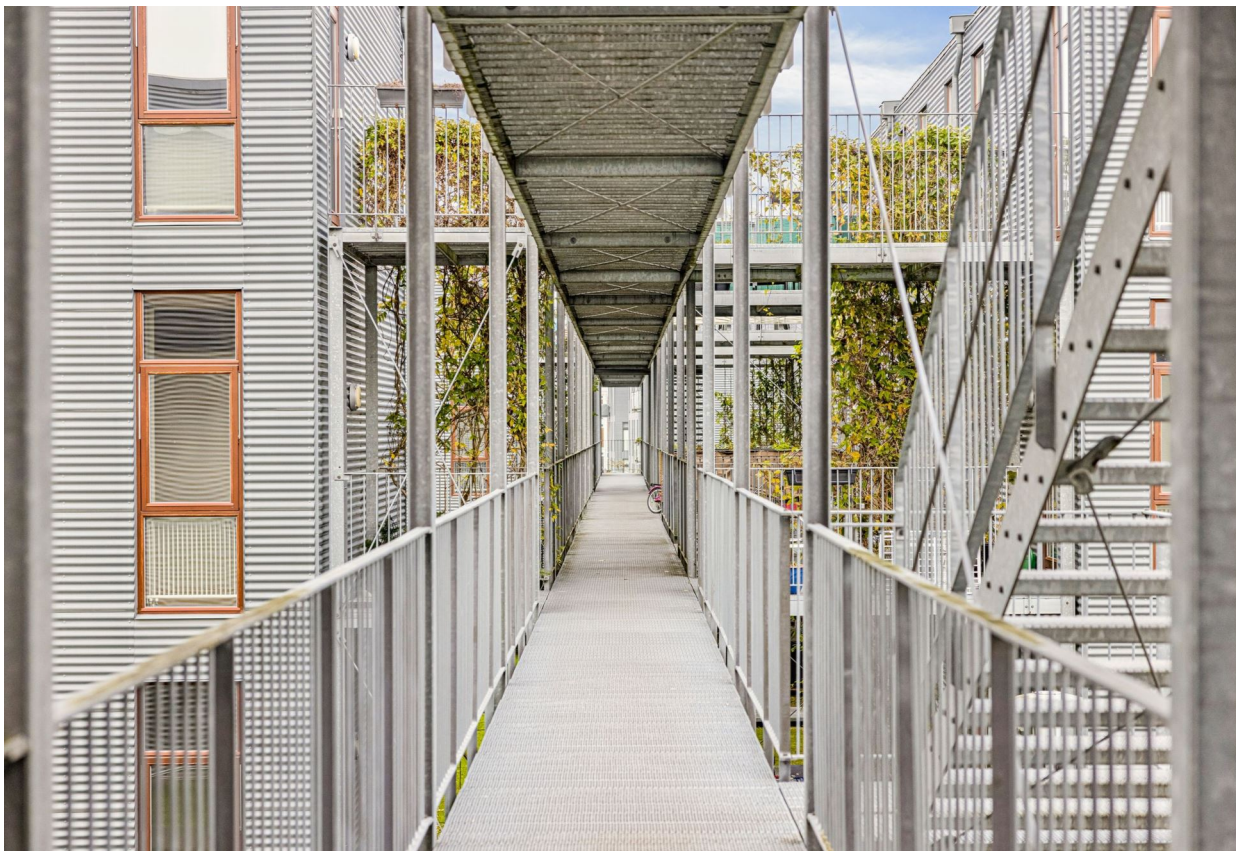
## Salgsopstilling

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 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i det attraktive område Frugthaverne i Køge. Med et boligareal på 98 kvadratmeter, bygget i 2006, byder denne lejlighed på en moderne livsstil kombineret med komfort og bekvemmelighed. Ejendommen er en del af en velfungerende ejerforening, der tilbyder både elevatoradgang og gode parkeringsmuligheder samt et praktisk kælderrum til opbevaring.

Indenfor mødes du af en god indretning, der starter med en rummelig entré, som giver adgang til det store køkken-alrum. Her kan du nyde et flot køkken udstyret med hvide elementer og elegante træbordplader, der skaber den perfekte ramme for madlavning og samvær. Fra alrummet er der udgang til en sydvendt altan, hvor du kan nyde solens stråler dagen lang.

### 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: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025

---

Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse med rigelig skabsplads samt et ekstra værelse, der kan anvendes som kontor eller børneværelse efter behov. I forlængelse af køkkenet finder du et praktisk bryggers samt et badeværelse med gulvvarme – perfekt til de kolde vintermorgener. Overalt i lejligheden er der højt til loftet og skydedøre, hvilket sammen med det dejlige lysindfald bidrager til den luftige atmosfære.

Ejendommen fremstår i god stand takket være løbende vedligeholdelse og er klar til indflytning uden yderligere arbejde. Udenfor kan beboerne nyde de fælles udearealer med grønne områder og legepladser – ideelt for både børn og voksne.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk; tæt på Ølby station får du nem adgang til S-tog og hurtigtog mod København. Derudover findes gode indkøbsmuligheder lige om hjørnet samt naturskønne omgivelser ved Åsen. En kort cykeltur bringer dig desuden direkte ind til Køge centrum.

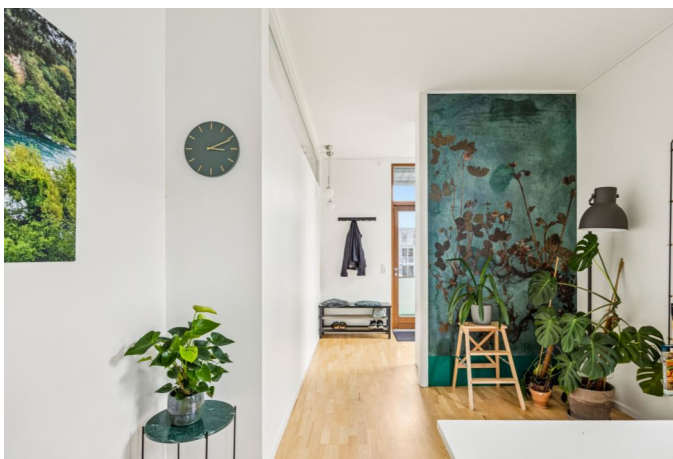
Adresse: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025



Ejendommen



Repos



Entre



Spisestue



Stue



Spisestue

Adresse: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

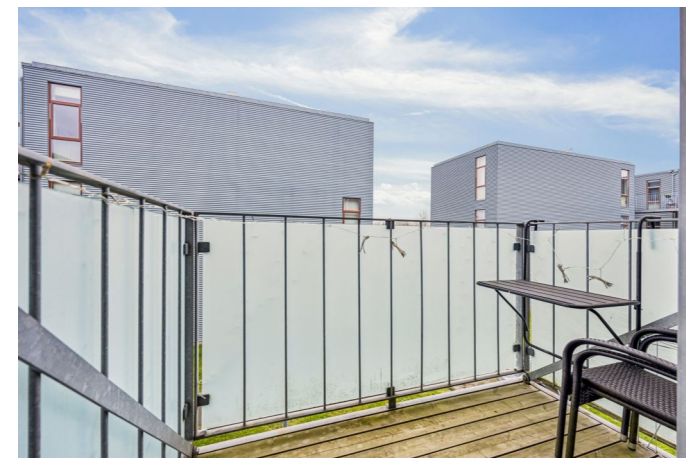
Dato: 19.12.2025



Spisestue



Spisestue



Altan



Altan



Ejendommen



Køkken

Adresse: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

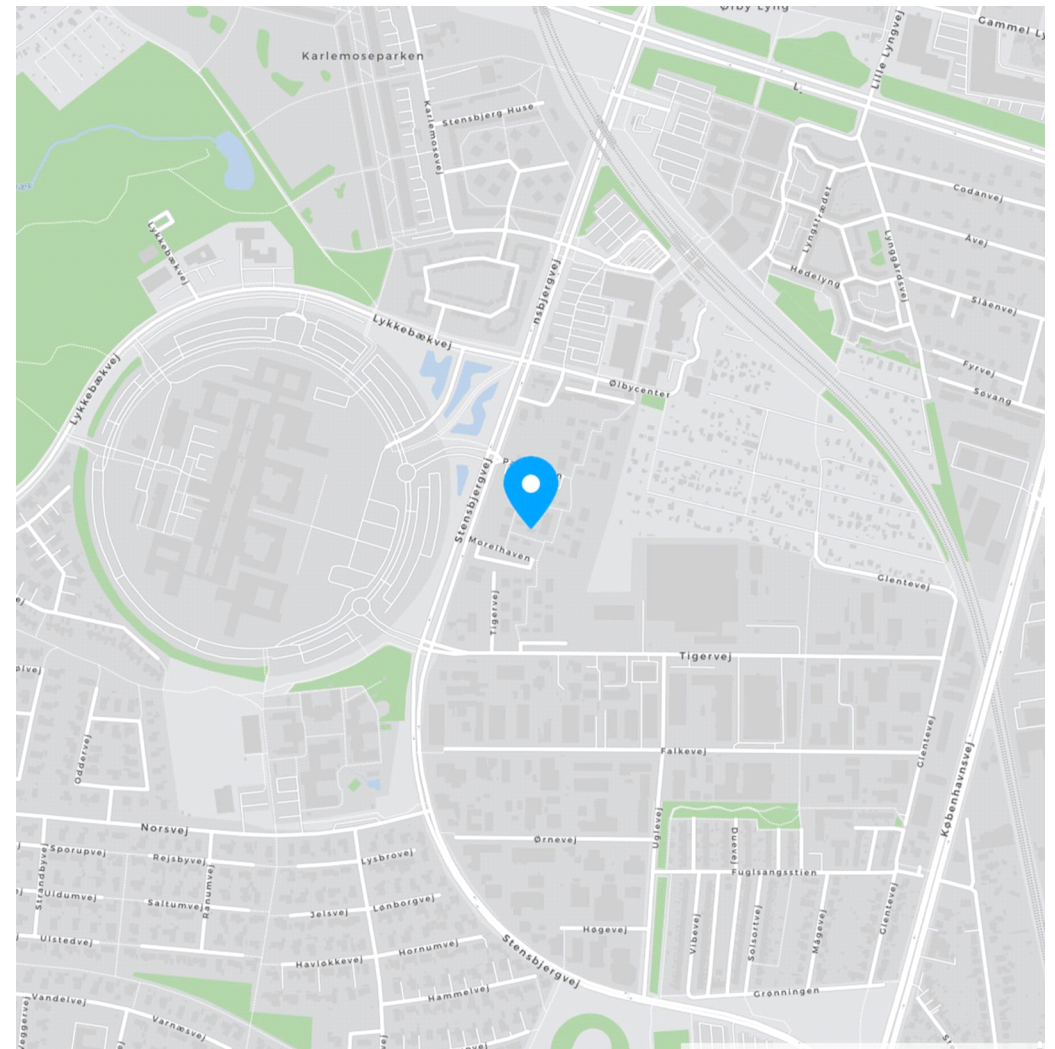
Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed         |
| Må benyttes til:    | Hlårsbeboelse         |
| Kommune:            | Køge                  |
| Matr.nr.:           | 33 k Ølby By, Højelse |
| BFE-nr.:            | 271273                |
| Ejl.nr.:            | 44                    |
| 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:               | 2.508.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.250.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.006.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.000.000 kr. |

##### **Arealer\***

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt:    | 88 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:      | 86 m <sup>2</sup> |
| - heraf areal til andet: | 2 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:          | 98 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:     |                   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 Påtale Køge kommune. Forud for pantegæld.  
Nr. 5 lyst d. 04.07.2006 - Vedtægter for Morelhaven  
Nr. 6 lyst d. 19.06.2009 - Tillæg til vedtæger for Morelhaven lyst 4/7-2006

##### **Planer**

Lokalplan nr. 2-40.1  
Lokalplan nr. 2-40

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten, samt Køge kommuneplan.

#### Tilbehør:

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

Ovn - Asko  
Kogeplade - AEG  
Emhætte - Thermex  
Køle/fryseskab - Bauknecht  
Opvaskemaskine - Bosch  
Vaskemaskine - Bauknecht

Gardiner - Faber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025

#### 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.: 6.664 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 Elinstallationssrapport.

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.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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.

##### **Fremtidige omkostninger i ejerforeningen**

Sælger oplyser at der er planer i ejerforeningen der vil påvirke fællesudgifterne, grundet skiftet fra gas til fjernvarme.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Morelhaven 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 10.233 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.795.000 |
| Grundskyld            | kr. | 5.300  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 18.650    |
| Ejerforening          | kr. | 24.634 | Ejerskiftegebyr                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 1.750     |
| Fælleslån elevator    | kr. | 3.147  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.815.400 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 145    | 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 |     | 43.460 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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 15.067 md./ 180.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.106 md./ 145.273 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: 18.12.2025  
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 44, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1468  
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 19.12.2025

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. |  |  |  |  | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>BeskrivelseBeløbPr. dato<br>Fælleslån - Elevatorprojekt24.19530.09.2025<br><br>Der er 2 fælleslån i foreningen vedr. elevatorprojekt og fjernvarmeprojekt. Foreningens medlemmer hæfter subsidært, personligt og solidarisk for for-eningens forpligtigelse overfor tredjemand jf. vedtægtens § 5 stk. 1.<br>Lejligheden deltager i fælleslånet vedr. elevatorer.<br>Vedr. fjernvarmelånet er dette indfriet for denne lejlighed. |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

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 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/F5<br>Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 1.529.000 | 1.627.643    | 1.563.684     | DKK              | 2,89               | 62.254        | 25,50        | 3,31 |                      |                             | Nej               |                    |

Grundejerforening el.lign.: Nej

**Ejerforeningsforhold:**  
Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 1025/102595  
Adm. fordelingstal: 102,5/10.295,5  
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**  
Brugsret - Kælderrum

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.