

# 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 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025



## Beskrivelse:

Lys og livskvalitet med Køge lige uden for døren

Forestil jer et sted, hvor morgensolen kysser en lille siddeplads ved hoveddøren, og dagen afsluttes med lune stråler på altanen. Denne midterlejlighed i hjertet af Køge byder ikke kun på et lavt varmekonsum, men også på en planløsning, der emmer af ro, funktionalitet og åbenhed. Lyset danser gennem de sydvendte vinduer og fylder rummene med varme og liv. Her er I tæt på det hele med få hundrede meter til samtlige nødvendigheder foruden marinaen, nordstrandens bløde sand og Åsens stille stier i cykelafstand. Et hjem, hvor både byens puls og naturens åndedrag er inden for rækkevidde. Velkommen til Morelhaven 19.

Ved ejendommen venter mere end bare en lejlighed. Her får I fri parkering til to biler, elladestandere og gæsteparkering, som gør livet lidt lettere. Elevatoren fra 2023 og fjernvarmen fra 2025 vidner om moderne komfort, mens det rummelige kælderrum og det velorganiserede storskralsområde med genbrugsstation taler til de praktiske sider af hverdagen. Og midt i det hele finder I også en legeplads, hvortil området har viceværtordning og en sund, veldrevet ejerforening. Her bor I med både bekvemmelighed og bevidsthed.

Når I træder indenfor, bliver I mødt af en hjemlig varme og et layout, der bare giver mening. Her er højt til loftet, både fysisk og i stemning, og lyset strømmer ubesværet ind fra syd. Køkkenet er udstyret med moderne, kvalitetsbevidste valg, herunder en ny WITT-induktionskogeplade, kombiovn med mikrofunktion og et rummeligt køle-/fryseskab fra Fisher & Paykel. Den sydvendte altan er en forlængelse af opholdsrummet, hvor I kan nyde jeres morgenkaffe eller se aftensolen forsvinde om hjørnet. Bag en elegant skydedør gemmer soveværelset sig som en behagelig, fredelig oase. Her er plads til både dobbeltsengen, store skabe og masser af drømme. Fælles for hjemmet er, at det er fyldt med gennemtænkte løsninger, såsom den nye skabsvæg med indbygget plads til vaskesøjle, som ligger over for badeværelset. Praktisk og diskret. Der er altså tænkt over detaljerne, så I ikke behøver, og når natten sænker sig, er det let at trække sig tilbage og finde ro.

Placeringen er noget helt særligt. Her bor I i det stille spændingsfelt mellem det bløde, grønne og det summende, levende. Træd ud ad hoveddøren, og lad cyklen føre jer gennem den lyse skov ved Køge Ås, hvor fuglesang og løvduft fylder luften, hvilket er en næsten meditativ oplevelse midt i hverdagen. I modsatte retning lokker Køge Nordstrand, hvor sandet er lunt under fødderne, og havets brusen minder jer om friheden i det åbne. Men også det praktiske er nær. På få minutter når I indkøb, daginstitutioner, skole og S-toget fra Ølby Station, som alt sammen er i en radius af omtrent 700 meter. Sygehuset ligger lige om hjørnet, og Køges charmerende bymidte med caféer, kultur og butikker er aldrig langt væk.

## 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: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025



Adresse: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025



Adresse: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

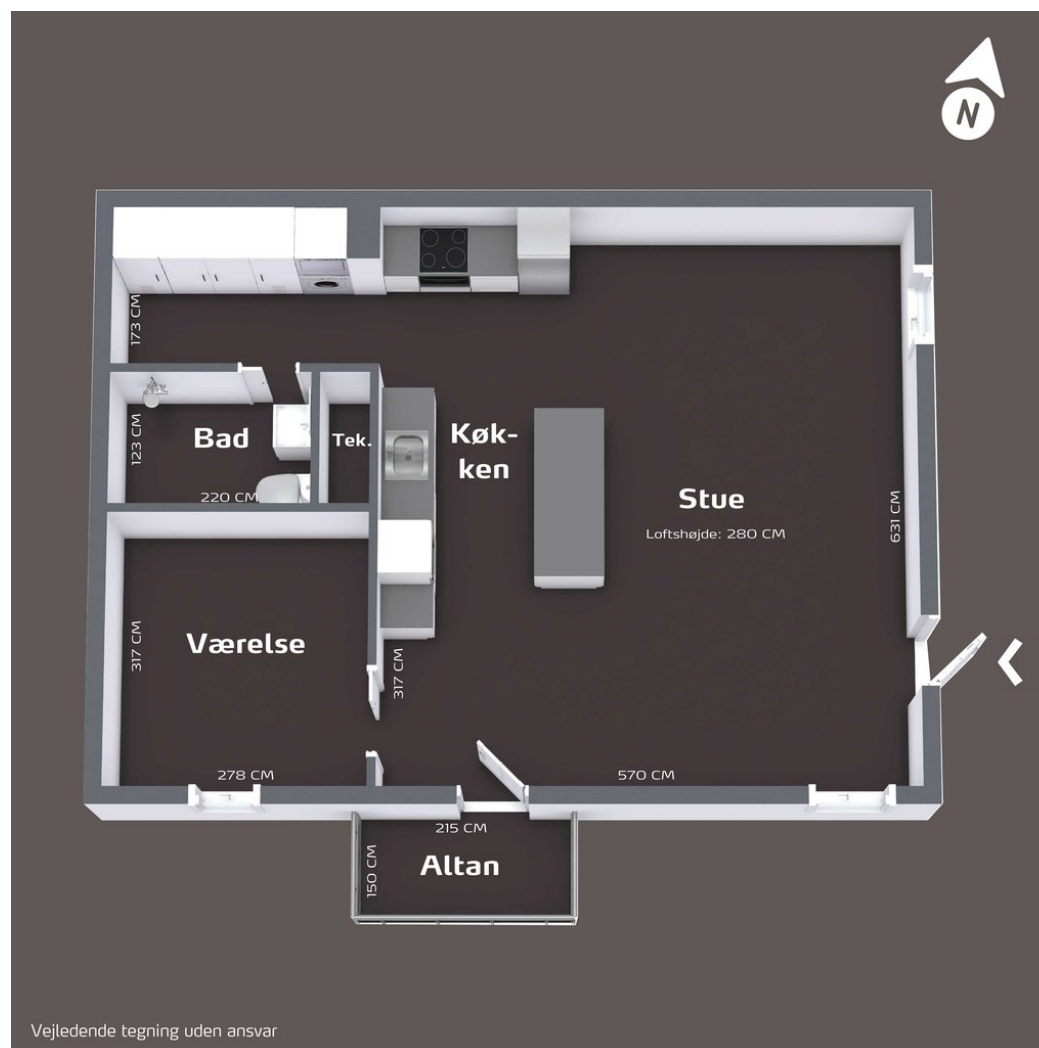
Dato: 3.6.2025



Adresse: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025



Adresse: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 33k Ølby By, Højelse  
BFE-nr.: 271245  
Ejerl.nr. 19  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig / privat fælles  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 2006

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.858.000,00  
Grundværdi: 913.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.486.400,00  
Grundlag for grundskyld: 730.400,00

\* 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):

type: Køle/fryseskab mærke: Fisher & Paykel bemærkninger: Medfølger uden ansvar

type: Emhætte mærke: Asko

type: Ovn mærke: Voss

type: Induktionskogeplader mærke: Witt bemærkninger: Helt nyt fra April 2025

type: Opvaskemaskine mærke: AEG

type: Vaskemaskine mærke: Elektolux

type: Tørretumbler mærke: Asko

type: Mikrobølgeovn mærke: Voss

Ikke oplyst  
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### **Arealer\***

Tinglyst areal: 62 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 72 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 72 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 767/102595  
Adm. fordelingstal: 76,7/10295,5  
Sikkerhed til e/f: 40.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

## Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.2.1971 Dok om oversigt mv  
18.11.2004 Lokalplan nr. 2-40.  
18.11.2004 Lokalplan nr. 2-40.1.  
22.6.2006 Dekl. ang. privat fællesvej i.h.t. § 34,4 Påtale Køge kommune. Forud for pantegæld.  
4.7.2006 Vedtægter for Morelhaven  
19.6.2009 Tillæg til vedtæger for Morelhaven lyst 4/7-2006

### **Planer**

#### **Lokalplan:**

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1108475\\_APPROVED\\_1223555687722.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1108475_APPROVED_1223555687722.pdf)

#### **Kommuneplan:**

[https://dokument.plandata.dk/11\\_10683747\\_1643880808821.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf)

#### **Planstrategi:**

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11285441\\_1716964033404.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11285441_1716964033404.pdf)  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### **Grundejerforening: Nej**

## Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum

Adresse: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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

A/C varme 400,- og Vand kr. 300,- pr. måned.

### 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: C

### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Se vedtægternes § 22

Husdyr: Se vedtægternes § 21, stk 3

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under 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.

### Byggesag

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen foreligger en uafsluttet byggesag. Dette andrager hoved ejendommen og er sælger uvedkommende.

### 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>. Arbejdet med at anlægge kystsikringen forventes i øjeblikket at koste 100 millioner kr. Med de tal kan en ejendom med en offentlig ejendomsvurdering på 1 million kr. forvente en årlig udgift til kystsikringen på 227 kr., hvis ejendomme er placeret i risikozonen.

Kystsikringer, herunder kystsikringsprojektet, er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende.

... Fortsættes på side 5

|                                                                 |     |                                                   |                                         |                |              |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------------|
| Adresse: Morelhaven 19, 4600 Køge<br>Kontantpris: kr. 2.245.000 |     | Sagsnr.: 27-X0003262<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.695 |                                         | Dato: 3.6.2025 |              |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                        |     | <u>Pr. år:</u>                                    | <u>Kontantbehov ved køb:</u>            |                |              |
| Ejendomsværdiskat                                               | kr. | 7.580,64                                          | Kontantpris/udbetaling                  | kr.            | 2.245.000,00 |
| Grundskyld 2025                                                 | kr. | 3.871,12                                          | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr.            | 15.350,00    |
| Fællesudgifter 2025                                             | kr. | 18.431,04                                         | Ejerskiftebegyr til ejerforening        | kr.            | 1.750,00     |
| Rottebekæmpelse anslået                                         | kr. | 100,00                                            | I alt                                   | kr.            | 2.262.100,00 |
| Fælleslån 2025                                                  | kr. | 2.355,00                                          |                                         |                |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                         | kr. | 32.337,80                                         |                                         |                |              |

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.357 md./ 148.289 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.912 md./ 118.940 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: 3.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Morelhaven 19, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 27-X0003262  
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 3.6.2025

**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:**

Fælleslån vedr. elevator: kr. 19.103,26. Gælden overtages af køber.

Endvidere er der besluttet at ejendommen overgår til fjernvarme, hvilket betyder at der skal optages yderligere fælleslån.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

**Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

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