



Bådehavnen 15C, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	124
Kontant	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.411		
Byggeår	2004		

Sagsnr. **150-1730**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Drømmefritidsbolig ved Køge Marina - Perfekt til afslapning og eventyr

Velkommen til denne skønne fritidsbolig beliggende på den eftertragtede Køge Marina, hvor du kan nyde det bedste af begge verdener med både fredelige omgivelser og et livligt sommermiljø. Denne ejendom, bygget i 2004, tilbyder et rummeligt boligareal på 120 kvadratmeter og er ideel for dem, der ønsker en ferieoase.

Indenfor finder du en gennemtænkt planløsning med store leverum, der gør det nemt at underholde gæster eller slappe af med familien. Det åbne køkken/alrum med håndlavet snederkøkken med ekstra dybeskuffer sam granitbordplade skaber en indbydende atmosfære for hyggelige middage, mens stuen med loft til kip giver rummet en lys og luftig følelse. Med tre soveværelser er der rigelig plads til overnattende gæster eller familiemedlemmer. Master bedroomet byder på privatliv og komfort, mens den separate gæste- eller børneafdeling sikrer fleksibilitet. Ejendommen har to moderne badeværelser, hvilket gør hverdagen bekvem for alle beboere.

Flot indflytningsklar stand med flotte maritime detaljer.

Udenfor kan du nyde solen hele dagen takket være de store lukkede og ugenerte terrasser mod syd. Til ejendommen hører egen parkering lige ved døren bliver logistikken let som en leg. Beliggenheden tæt på stationen gør det nemt at pendle eller tage på eventyr i nærområdet. Nyd nærheden til lokale restauranter, ishuse og alt hvad Køge centrum har at tilbyde. For bådentusiaster er dette sted intet mindre end perfekt; dog behøver man ikke have egen båd for at værdsætte denne unikke beliggenhed.

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: Michael Ohm

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

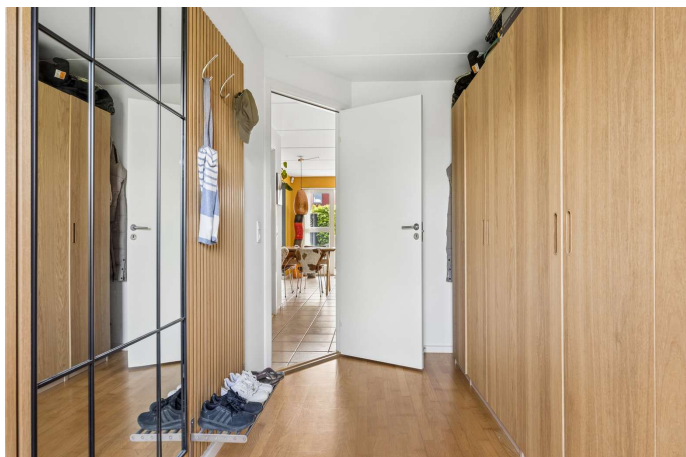


Stue

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Hall



Hall



Hall



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

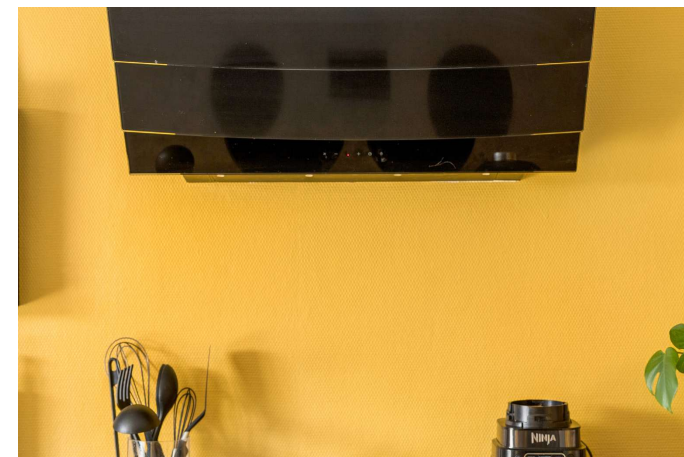
Dato: 18.05.2026



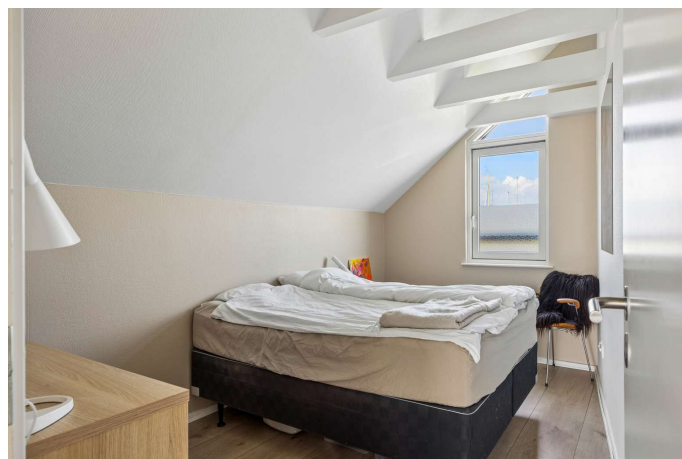
Køkken



Køkken



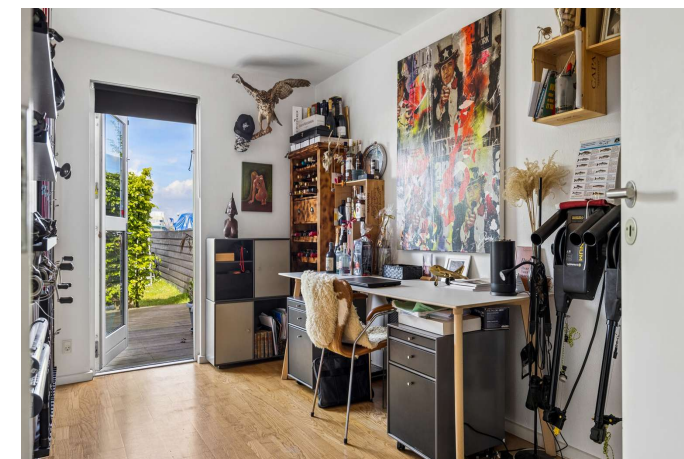
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



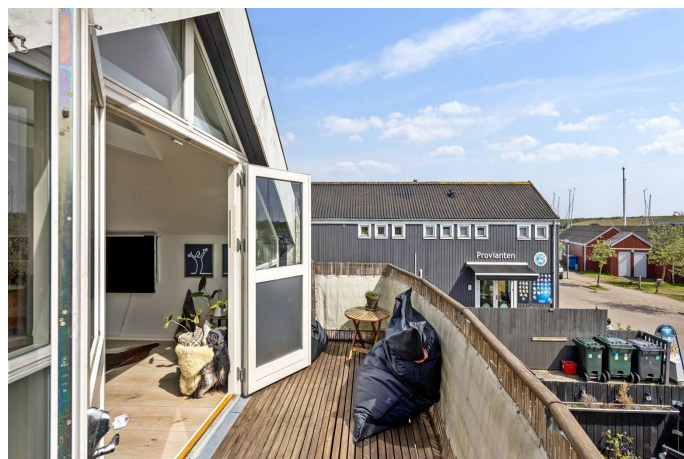
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Altan



Udsigt



Terrasse

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



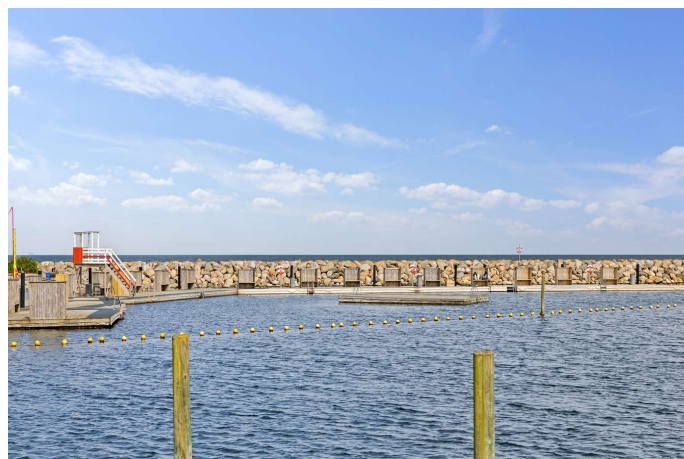
Område



Ejendommen



Ejendommen



Område



Område



Ejendommen

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Køkken



Ejendommen

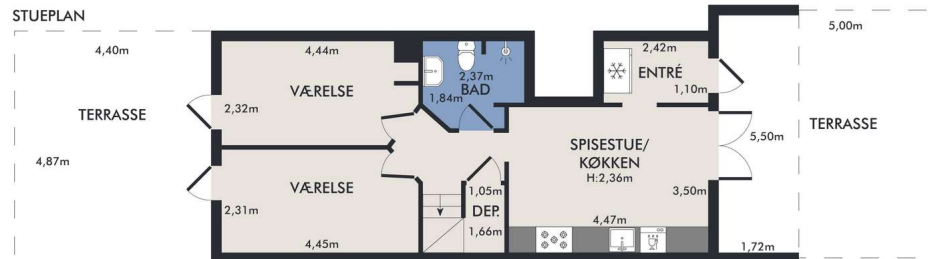


Ejendommen

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

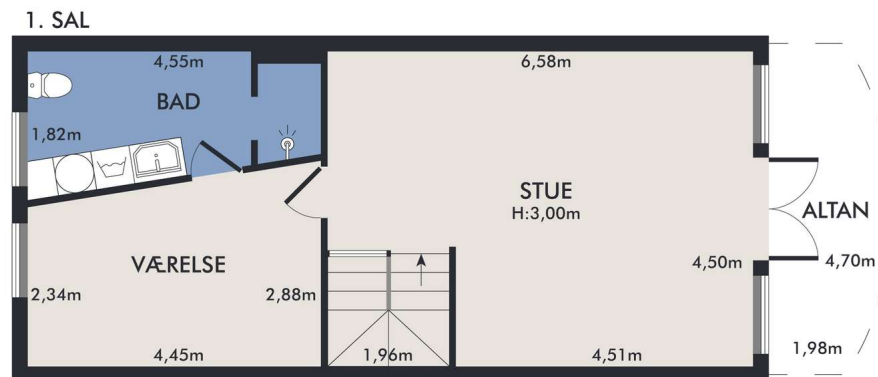
Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Beboelse på fremmed grund
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11uæ Køge markjorder
BFE-nr.: 718900
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.472.000
Grundværdi: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.777.600
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Boligareal i alt: 124 m²

Øvrige arealer:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.03.1979 - Lokalplan nr. 3-01 25.9.06 relax 11-a
- Nr. 2: 05.04.1979 - Lokalplan nr. 3-01.1 25.9.06. relax 11-a
- Nr. 3: 22.05.2001 - Lokalplan nr. 3-01.1.2. vedr. 11 vu og 11 vx. 25.9.06 relax matr. 11-a ibd.
- Nr. 4: 17.01.2005 - Vedtægter for Lejerforeningen Skipperhusene

Planer

- 12. Køge Kommuneplan 2021-2033
- 18. Lokalplan 1038 - Køge Marina

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Kogeplade, Emhætte (Silverline), Tørretumbler (Blomberg), Køle/fryseskab (AEG (Amerikaner)), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Grundig)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager personlige ejendele

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bygning på lejet grund

Bygningen er beliggende på lejet grund, som ejes af Køge kommune

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Skovbyggelinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje. Denne er jf. købsaftalens bilag 10A ophævet for nærværende ejendom.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.166	Kontantpris	kr.	3.495.000
Leje til kommunen anslået	kr. 30.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Lejerforening (inkl. renovation) anslået	kr. 5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikning	kr. 3.769	I alt	kr.	3.526.850
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 52.935			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.556 md. / 234.674 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.661 md. / 187.926 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Bådehavnen 15C, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1730
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 18.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 30.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.050.000
Nr. 7: hovedstol kr. 658.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.