



REAL

Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.845.000
4.351
2005

Bolig m2
Værelser
Altan
Energimærke

91
3
Ja
C

Sagsnr. **150-1092**

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: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i det maritime miljø omkring Køge havn, få skridt fra Køge Centrum. Denne bolig byder på et boligareal på 91 kvadratmeter og er opført i 2005, hvilket sikrer moderne faciliteter og en god planløsning. Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entré med masser af opbevaringsplads, perfekt til at holde orden i hverdagen.

Lejlighedens hjerte er det åbne køkken-alrum og stueområde, hvor der er rig mulighed for at nyde samvær med familie og venner. Herfra kan du også nyde den betagende udsigt over Køge Havn, som giver en helt særlig stemning til hjemmet. Det nyere køkken er stilfuldt indrettet med moderne hvidevarer og masser af arbejdsplads.

På første sal finder du to lyse værelser, der begge har et skønt lysindfald fra de store vinduer. Et stort badeværelse tilbyder både vaskefaciliteter og god plads til hverdagens rutiner. Reposen på første sal kan nemt anvendes som kontor eller læsehjørne alt efter behov.

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: Cille Stenberg



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

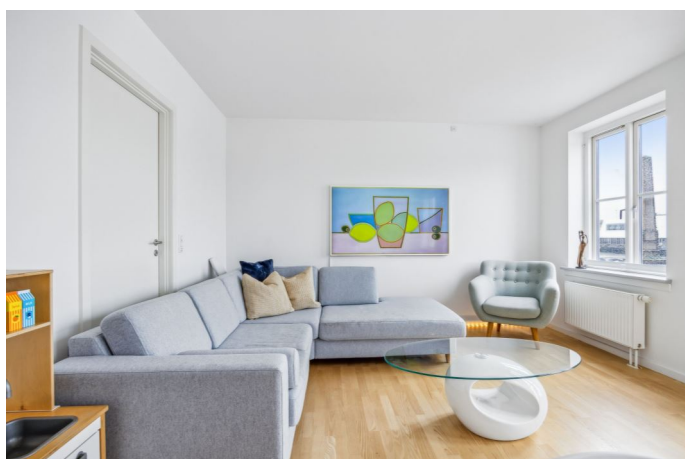
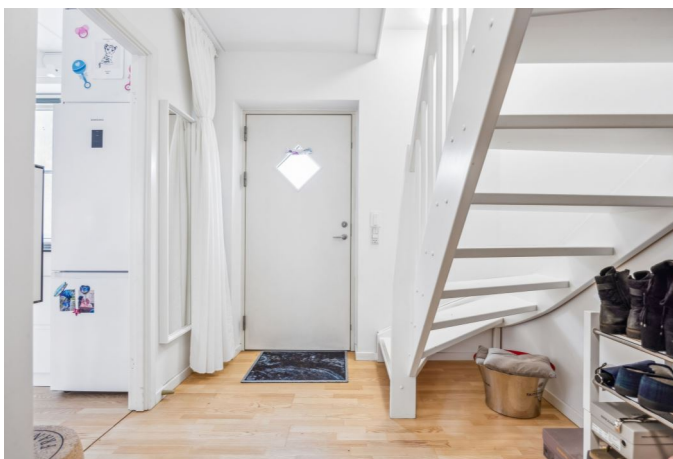
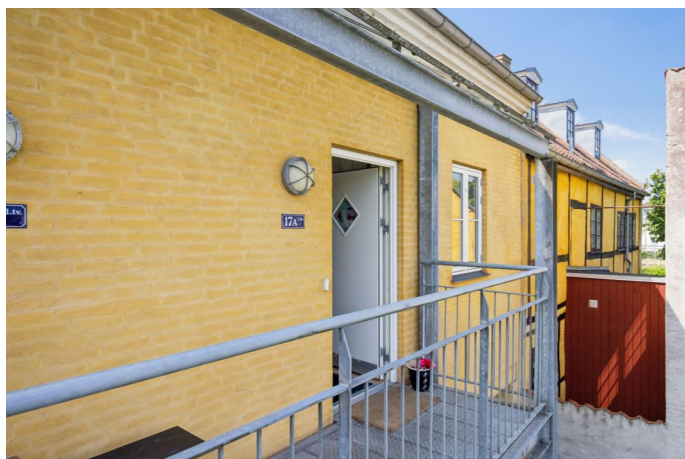
Ejendommen inkluderer adgang til hyggelig fælles have, cykelskur, kælderrum samt én parkeringsplads, hvilket gør det nemt at komme rundt både lokalt og længere væk. Beliggenheden i Køge Centrum betyder, at alt hvad byen har at tilbyde ligger lige udenfor døren; fra hyggelige caféer og restauranter til spændende shopping muligheder.

Om sommeren emmer området omkring havnen af liv og glæde, mens offentlig transport som busser og S-tog sikrer hurtig forbindelse til København på cirka 30 minutter. Dette hjem er ideelt for dem der ønsker en kombination af bylivets bekvemmeligheder med muligheden for afslapning ved vandet.

Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

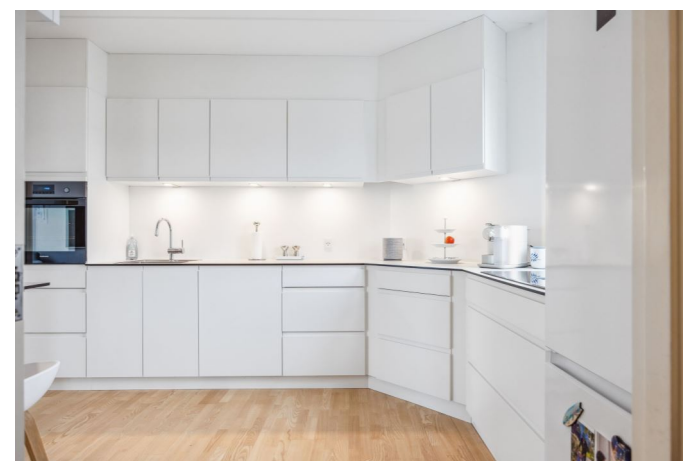
Dato: 31.01.2026



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

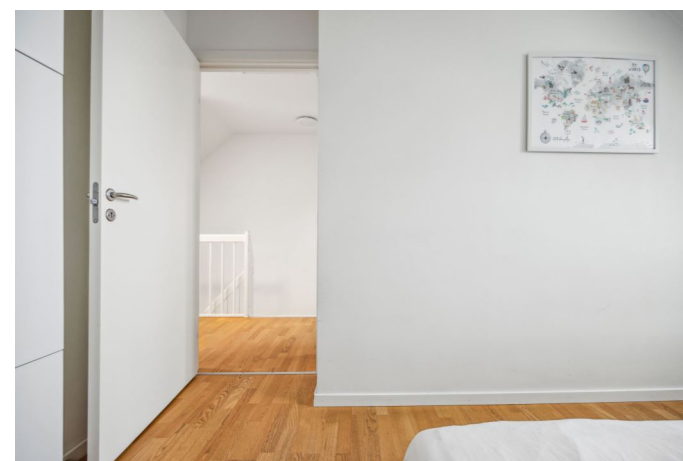
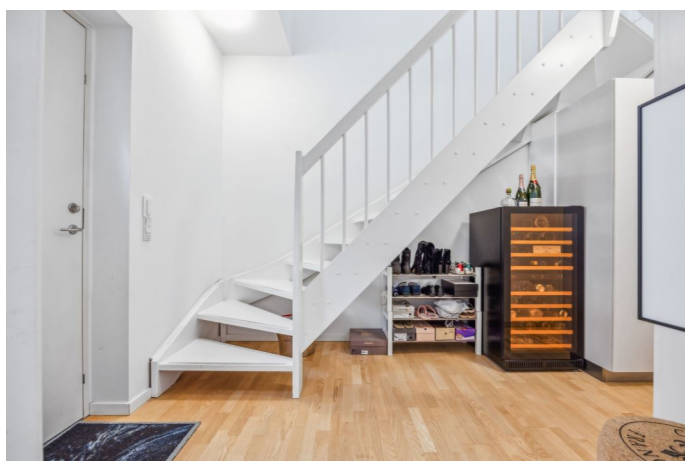
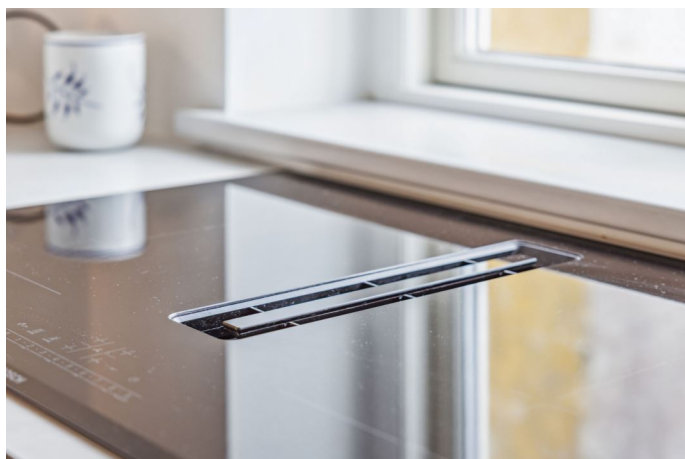
Dato: 31.01.2026



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

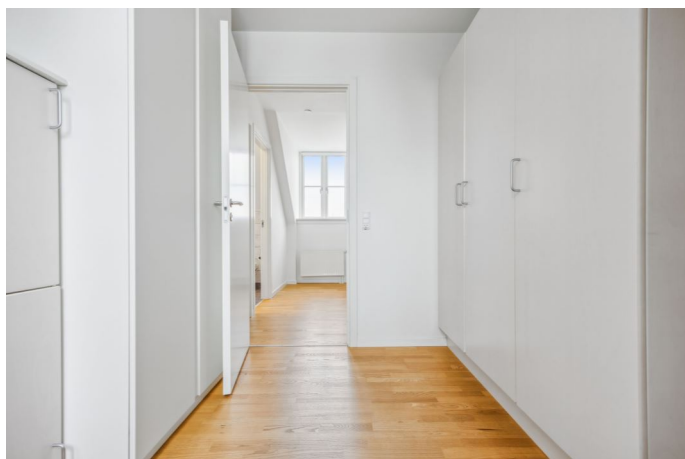
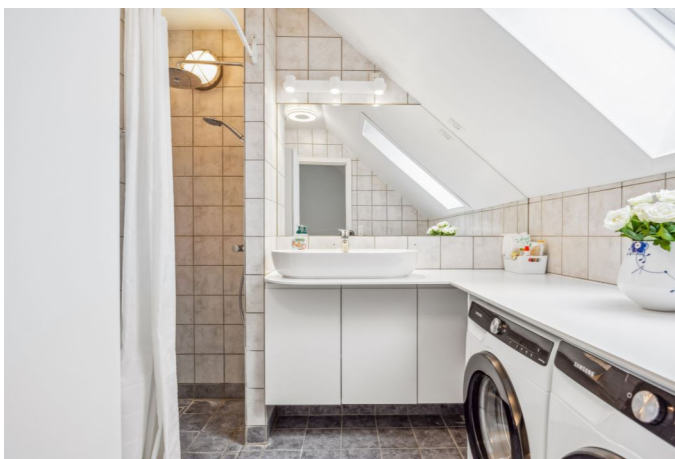
Dato: 31.01.2026



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

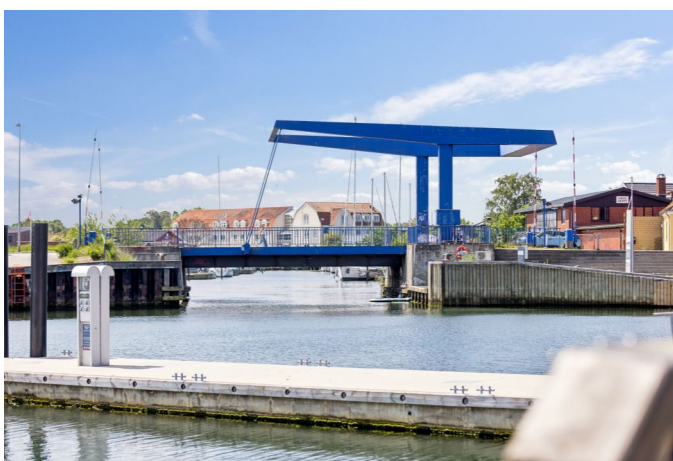
Dato: 31.01.2026



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

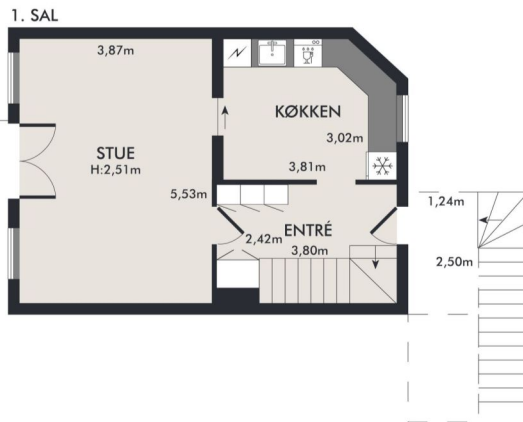


Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

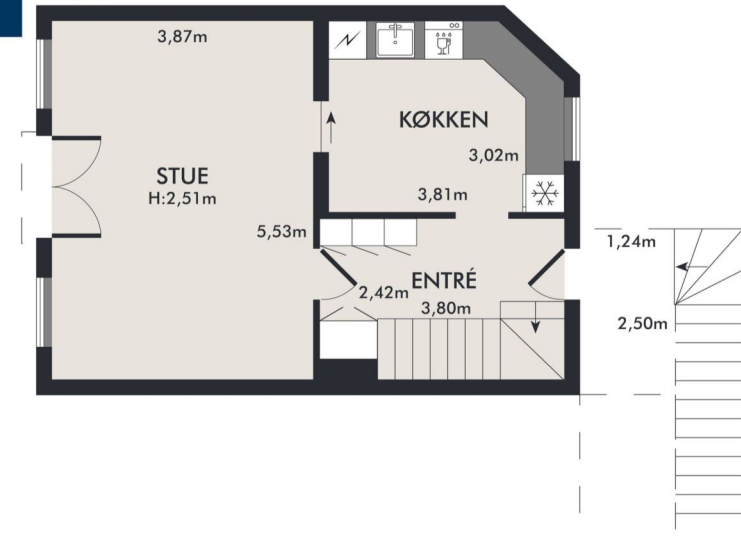
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL

1. SAL



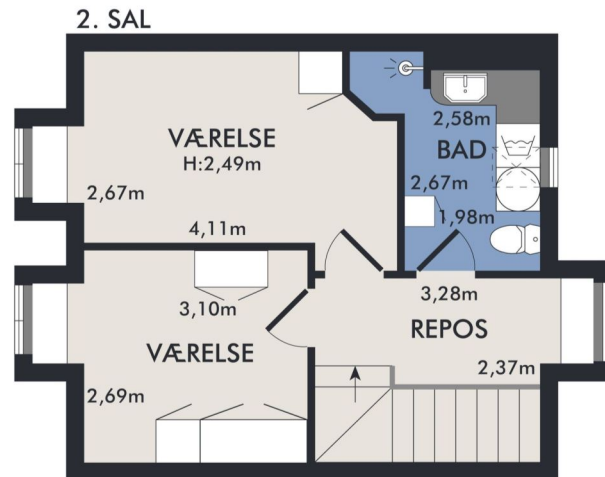
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

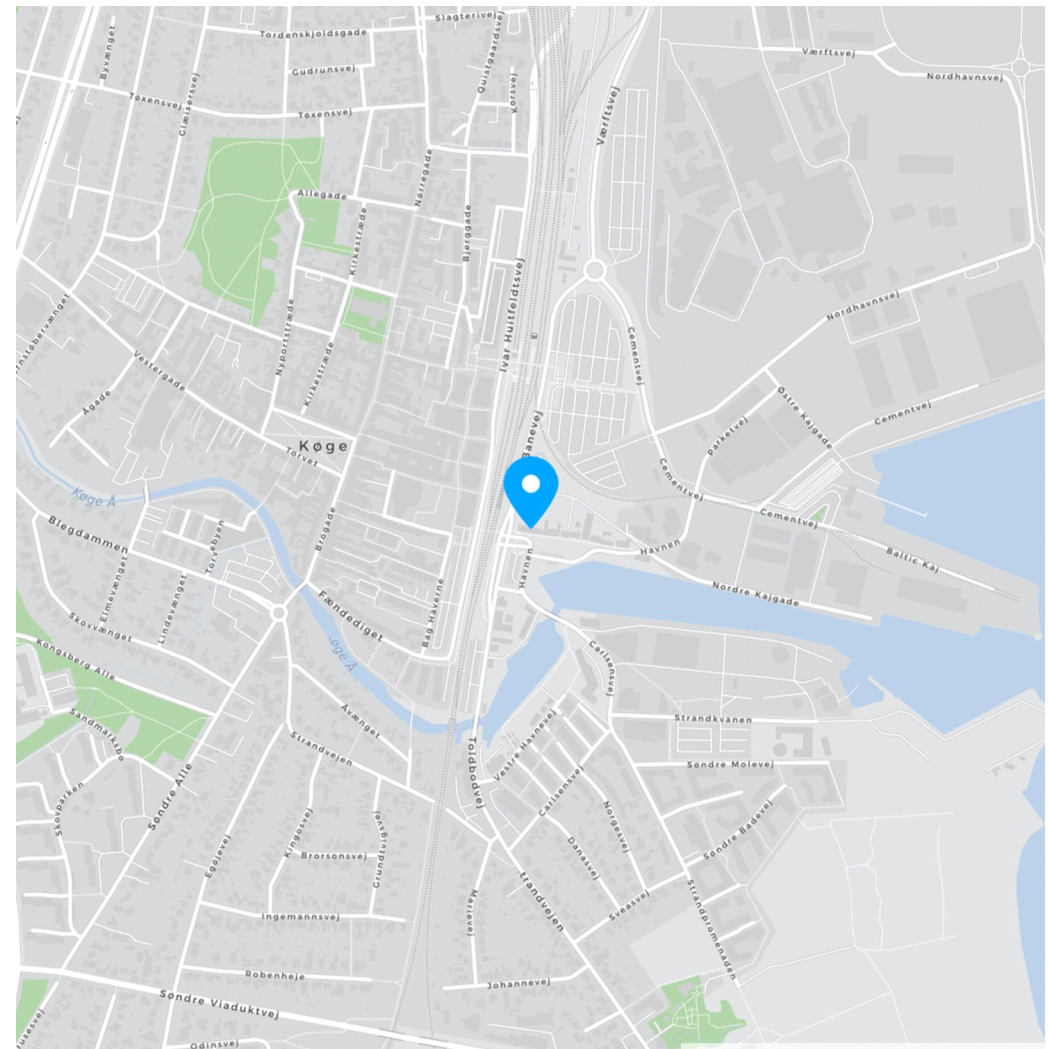
Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	260 a Køge Bygrunde
BFE-nr.:	267324
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.910.000 kr.
Grundværdi:	1.537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.328.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.229.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	96 m ²
- heraf boligareal:	91 m ²
- heraf areal til andet:	5 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	5 m ²
- Kælder:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.06.1856 - Dok om skel og gennemgang mv
Nr. 2 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11
Nr. 3 lyst d. 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse
Nr. 5 lyst d. 06.02.2012 - Vedtægter

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Kogeplade, Emhætte, Tørretumbler, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Jordforurening V1

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.873	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.845.000
Grundskyld	kr.	6.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Ejerforening	kr.	33.676	I alt	kr.	3.869.950
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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		52.216			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.654 md./ 247.846 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.788 md./ 201.460 år v/24,90%
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: 27.01.2026
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: 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: Havnen 17A, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 150-1092
Ejerudgift/md.: kr. 4.351

Dato: 31.01.2026

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.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.446.000	2.442.122	2.430.342	DKK	0,84	50.244	26,25	3,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 96/898
Adm. fordelingstal: 96/898
Sikkerhed til e/f: 0 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum
Cykelskur, Sikringsrum i kælderen
Parkeringspladsen rummer 7 pladser – først til mølle princippet og hver lejlighed må kun holde med 1 bil

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.