

# Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m² | **91** |
| Kontant | **3.795.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **4.841** | | |
| Byggeår | **2005** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **150-1775**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026



**Charmerende ejerlejlighed i hjertet af Køge med fantastisk udsigt til havnen**

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.

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.

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

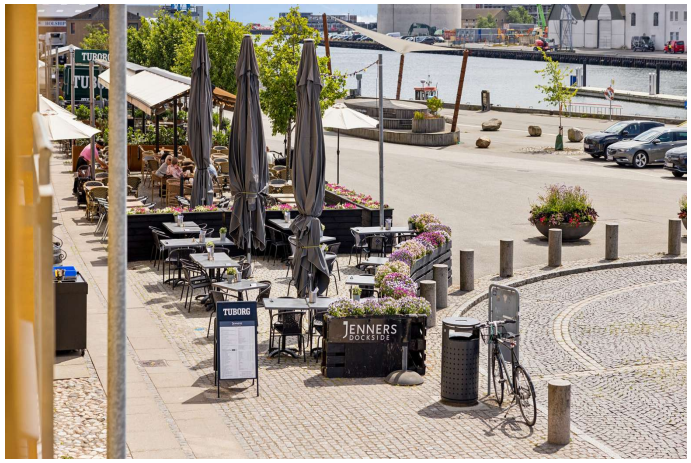

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026















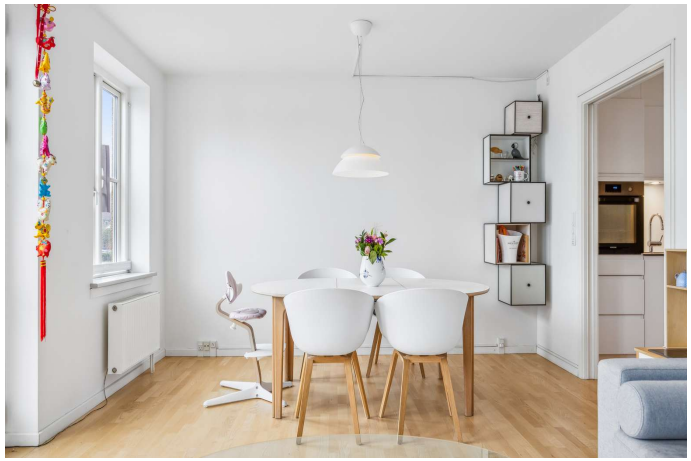
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026

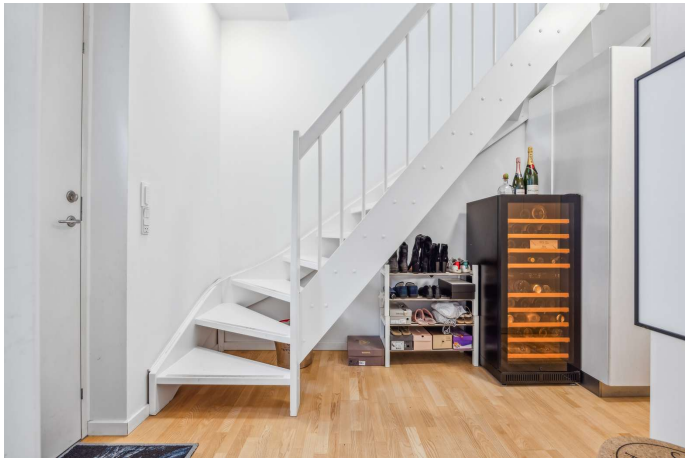











**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

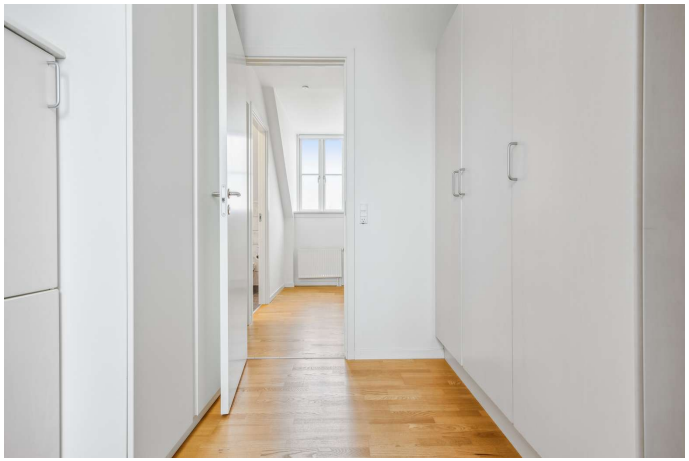
**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

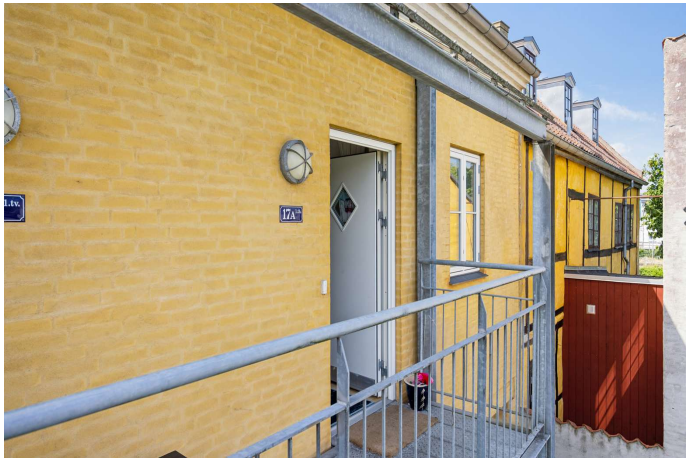
Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026














**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026















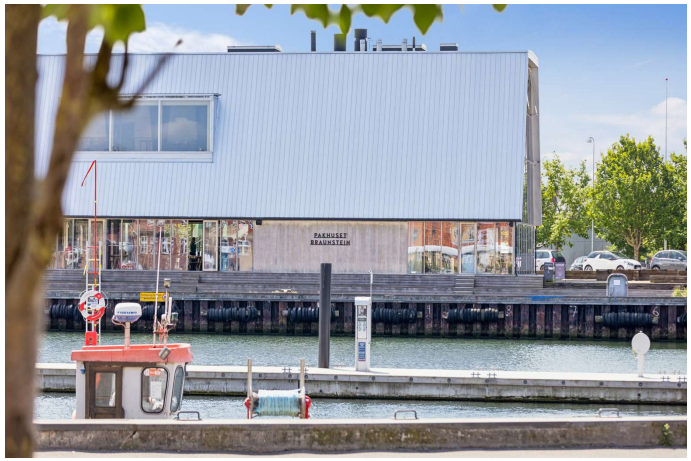

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

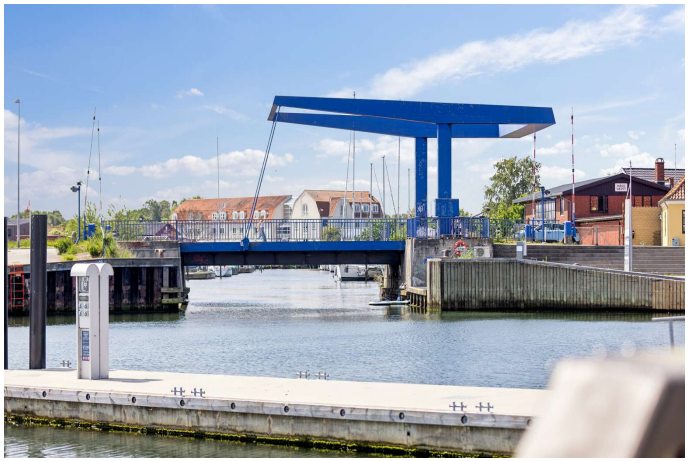
**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026













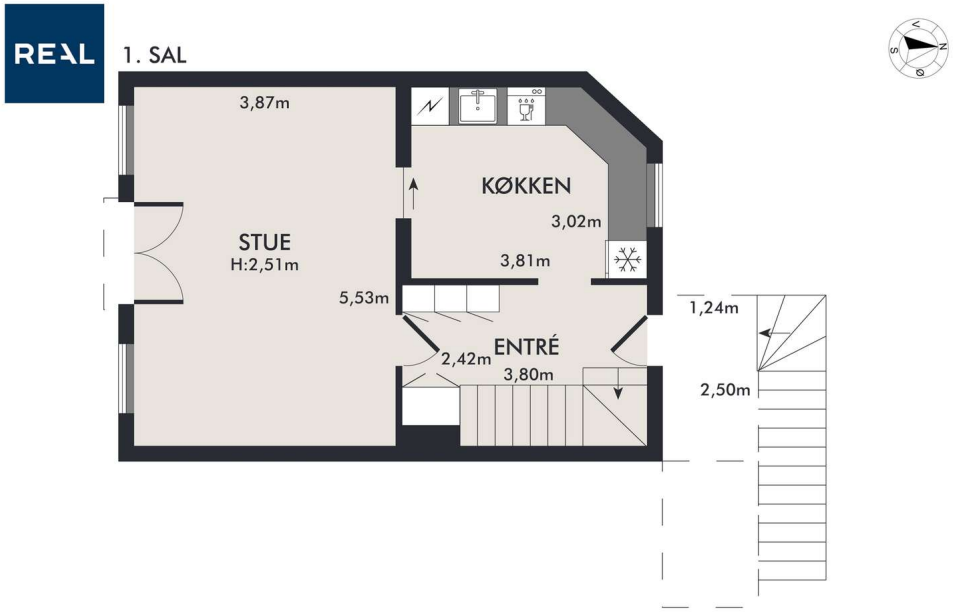
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

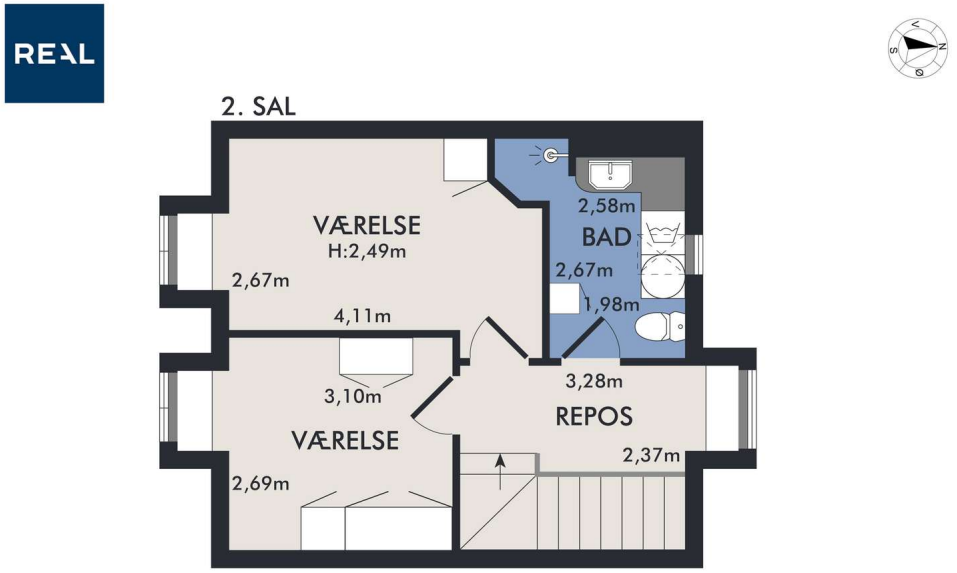
Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar




Vejledende plantegning uden ansvar

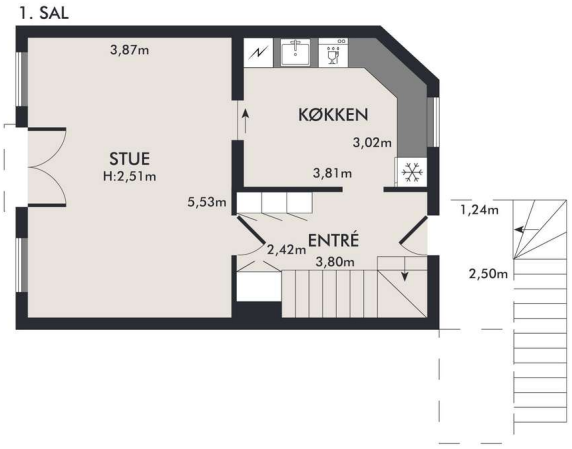

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

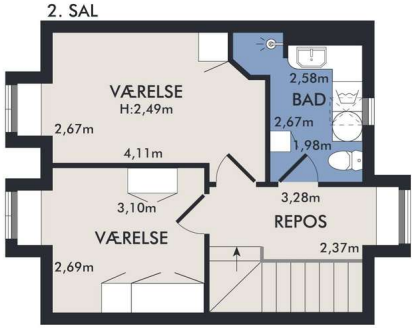
**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

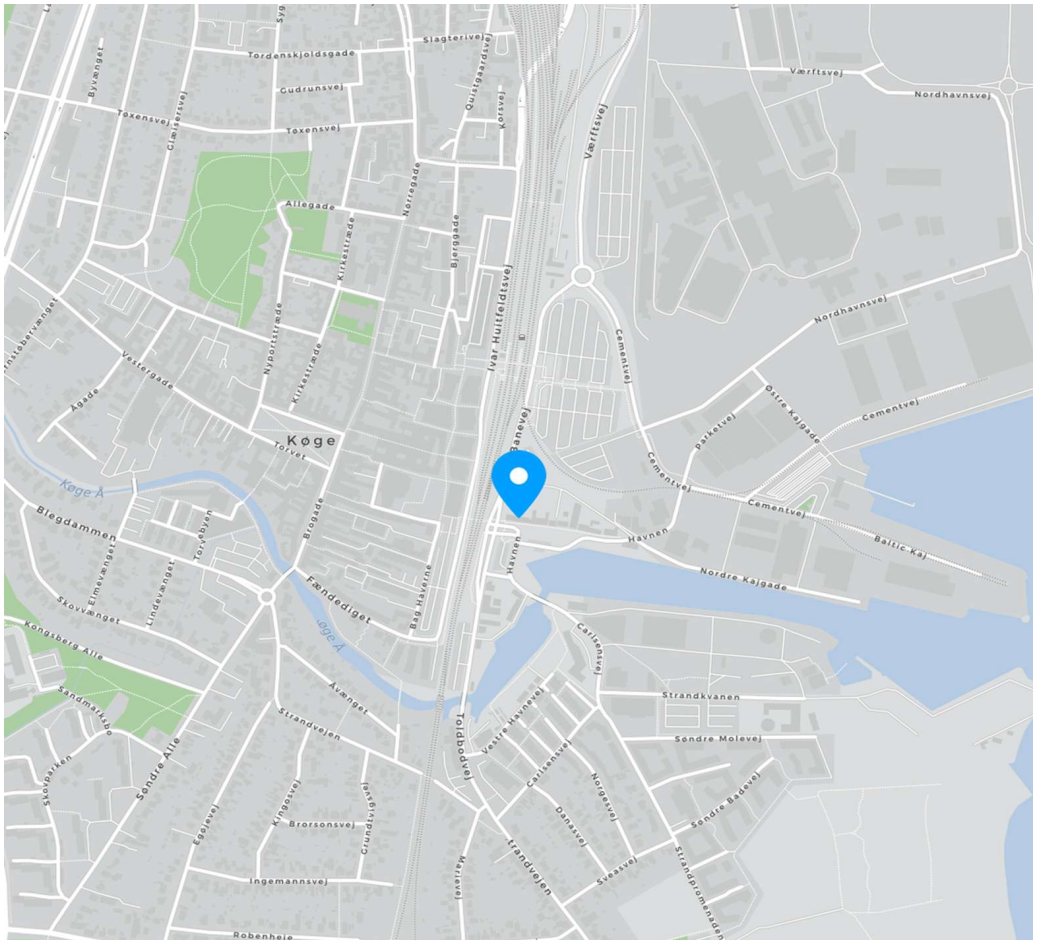
Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Køge |
| Matr.nr.: | 260a Køge Bygrunde |
| BFE-nr.: | 267324 |
| Ejerl. Nr.: | 2 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 2005 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 96 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 91 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst areal til De-potrum i kælderen | 5 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 91 $m^2$ |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-res på www.boligejer.dk.

* 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: 05.06.1856 - Dok om skel og gennemgang mv (V 223A) -
- Nr. 2: 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet
- Nr. 3: 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Forprioritet
- Nr. 5: 06.02.2012 - Vedtægter For Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge§ 1Foreningens navn er Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge. Dens hjemsted er Køge Kommune.§ 2Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen.

**Planer**
17. Lokalplan 3-11 - Rammelokalplan for Bykernen
17a. Lokalplan 8-02 - Spillehaller
17b. Kommuneplan - Køge kommune 2025-2037
17c. Kommuneplan - 3C13 - Inderhavnen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.310 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

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: Energimærke C


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.873 |
| Grundskyld | kr. | 6.517 |
| Fællesudgifter | kr. | 39.556 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 150 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 58.096 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.795.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 24.650 |
| I alt | kr. | 3.819.650 |

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.297 md. / 255.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.113 md. / 205.357 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Realkreditlånet reduceres med tinglyst sikkerhed kr. 50.000

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.841

Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 2.446.000
Nr. 8: hovedstol kr. 612.000
Nr. 9: hovedstol kr. 237.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Ejerforening**
Navn: Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: 96 / 898
Tinglyst: 96 / 898
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**
Kælderrum og p-plads

**Fællesfaciliteter**
Haven er fælles og der er tørrestativ

**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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

**Olietank**
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

**Jordforurening**
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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.

**Vandskade**
Køber gøres opmærksom på vandskaderne nævnt i bilag 13b og 13f. Forholdet er sælger og sælgers ejendomsmælger uvedkommende.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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

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 vækstet 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.