



REAL

Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	3.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.378		
Byggeår	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1775**

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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026



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. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

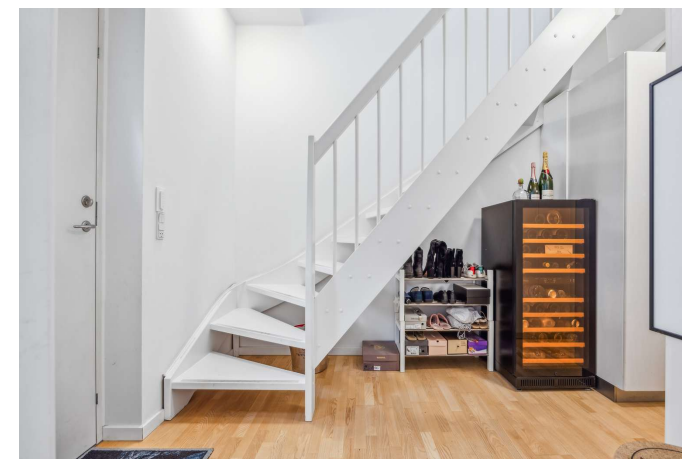
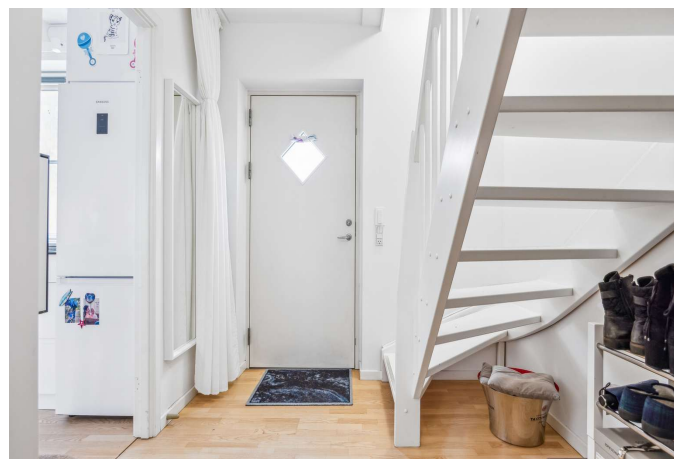
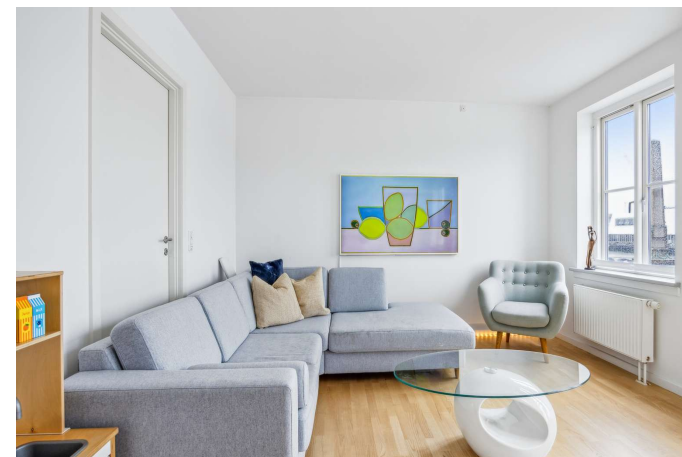
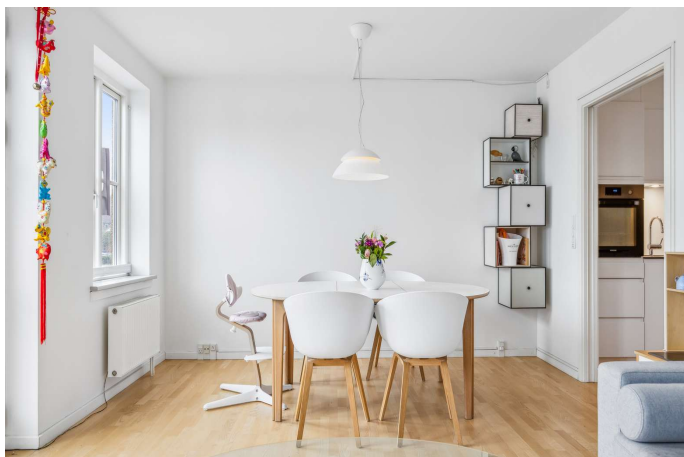
Dato: 06.05.2026



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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

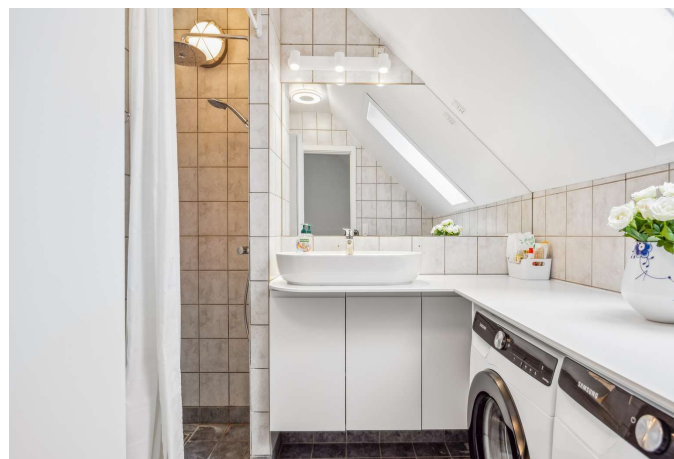
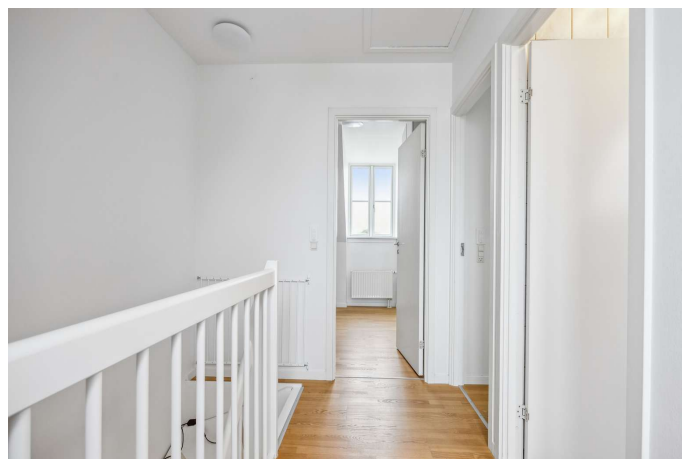
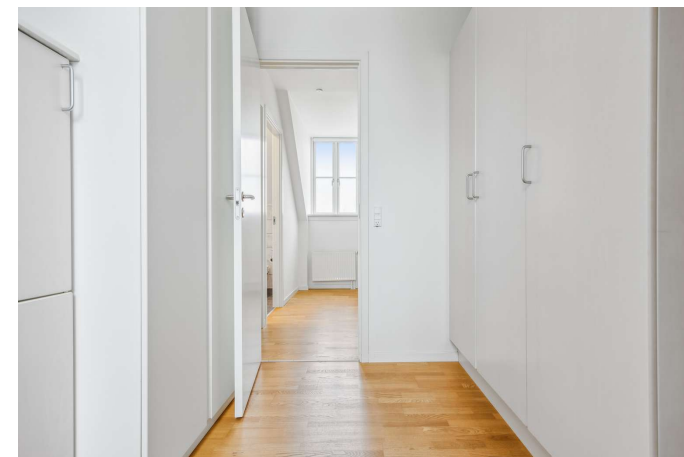




Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

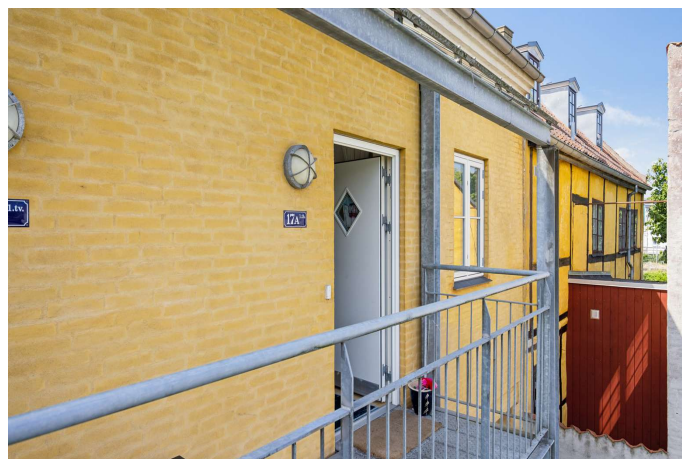
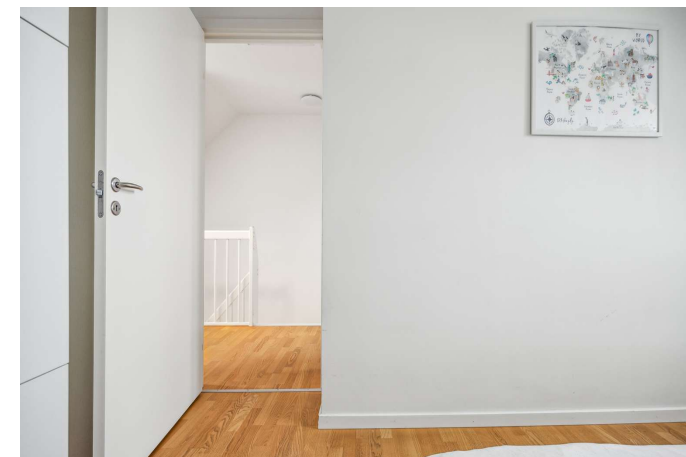
Dato: 06.05.2026



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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

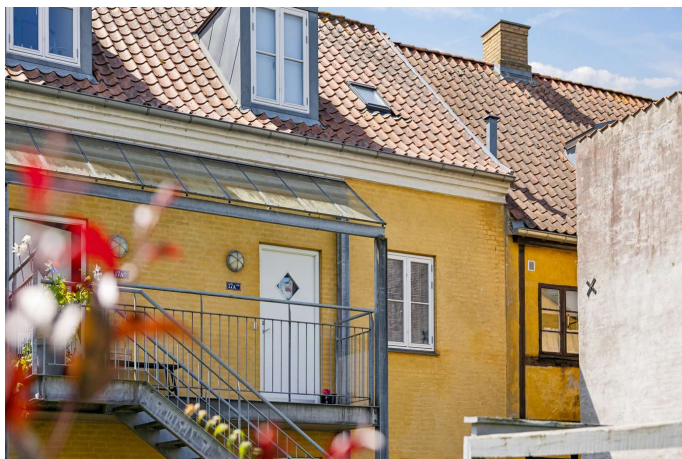
Dato: 06.05.2026



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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

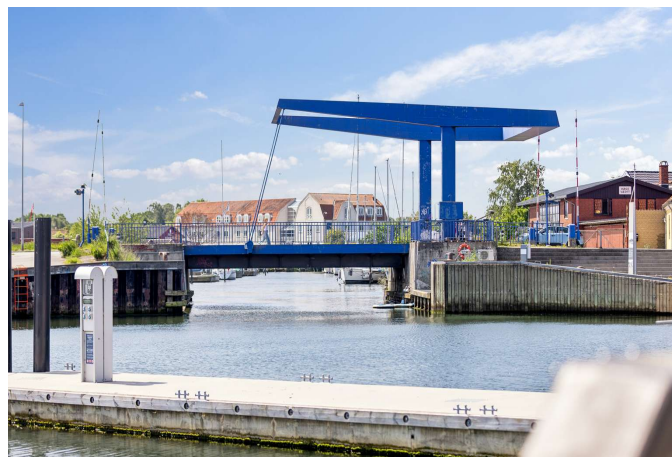
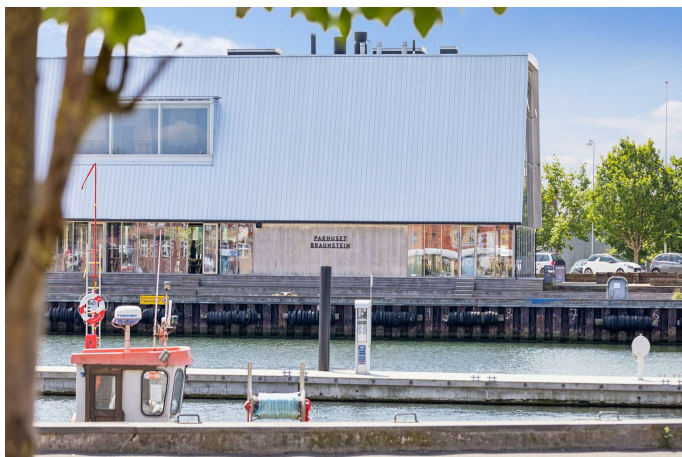
Dato: 06.05.2026



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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

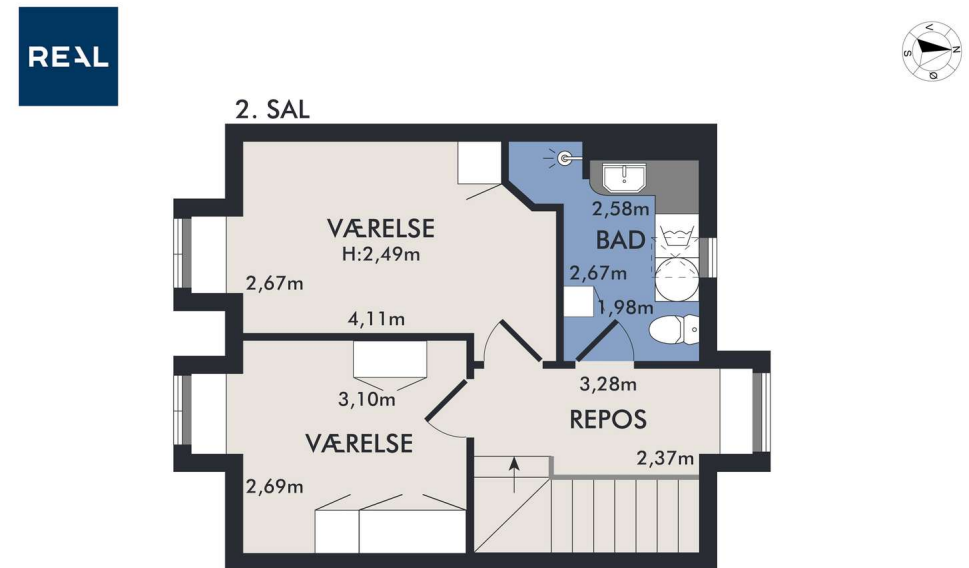
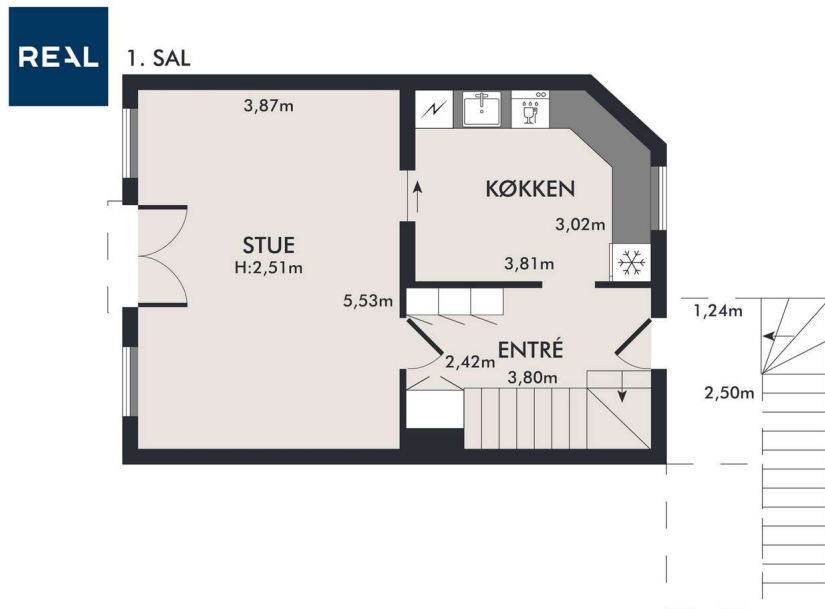
Dato: 06.05.2026



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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

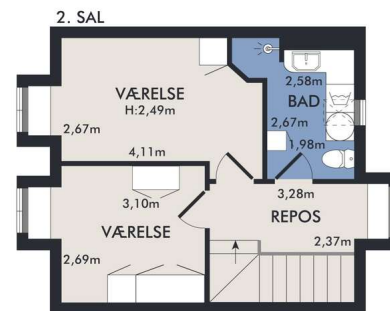
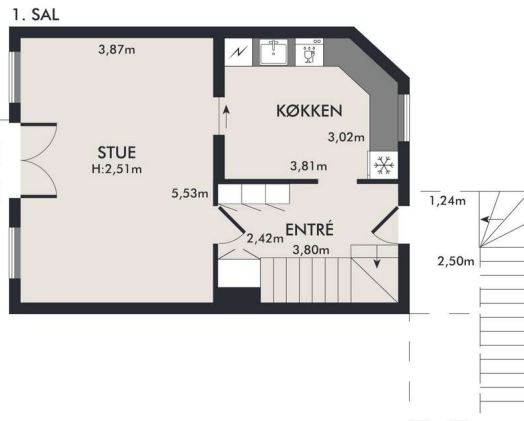


Adresse: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 3.795.000

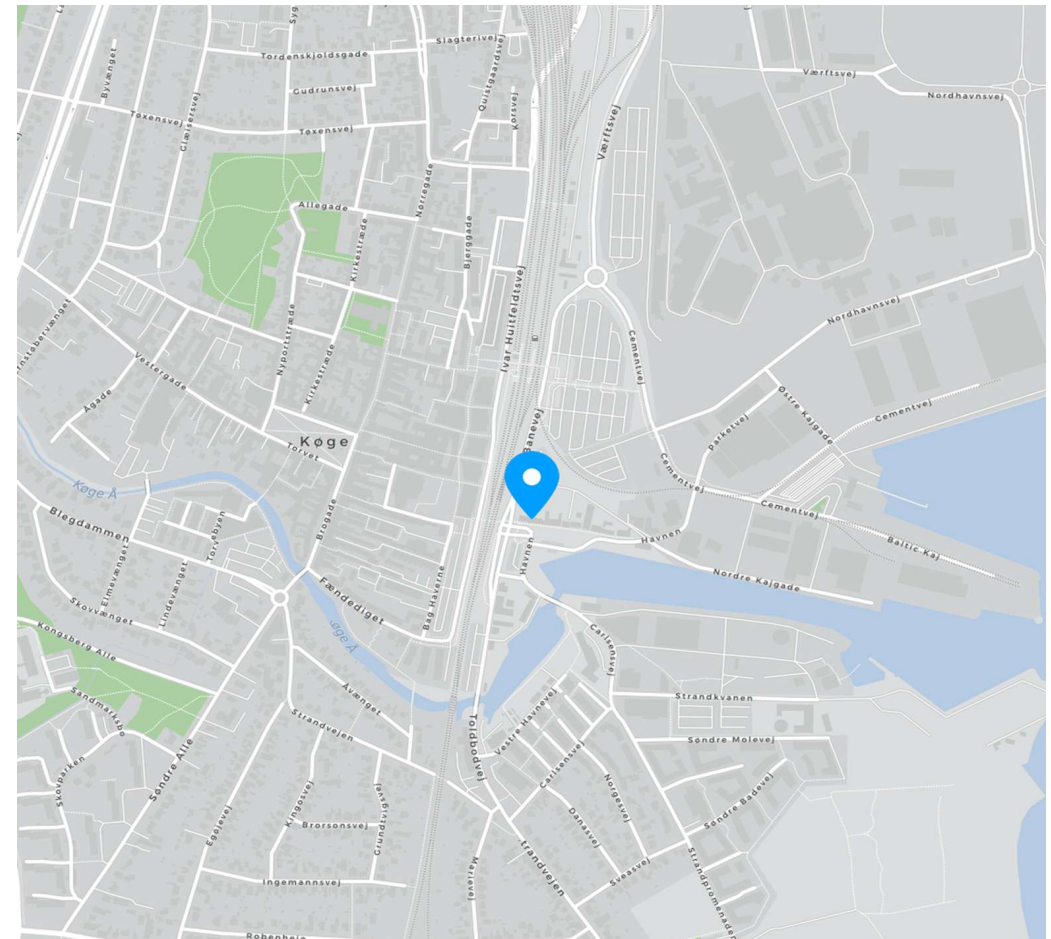
Sagsnr.: 150-1775
 Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

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:	96 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	91 m ²
Heraf Depotrum i kæl-:	5 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres 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 § 1 Foreningens navn er Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge. Dens hjemsted er Køge Kommune. § 2 Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen.

Planer

18. Lokalplan 3-11 - Rammelokalplan for Bykernen
18a. Lokalplan 8-02 - Spillehaller
18b. Kommuneplan

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

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.

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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

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 forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.873	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	6.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Fællesudgifter, anslået	kr.	34.000	I alt	kr.	3.819.650
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.540			

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 20.835 md. / 250.024 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.739 md. / 200.867 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: Havnen 17A, 1. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1775
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 06.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 2.446.000
Nr. 8: hovedstol kr. 612.000
Nr. 9: hovedstol kr. 237.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 96 / 898
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 drikkevandsinteresser.

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 forurennet 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.

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 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.