



REAL

Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.795.000
2.479
2013

Bolig m2
Værelser

Energimærke

118
3

Sagsnr. **150-1430**

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: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der strækker sig over hele 118 kvadratmeter og er beliggende på første sal i en moderne bygning fra 2013. Lejligheden har en unik placering uden omkringliggende bygninger, hvilket sikrer et fantastisk lysindfald gennem hele dagen. Med udsigt over Kvickly og et smukt kig ud over byen, tilbyder denne bolig både ro og bylivets bekvemmeligheder lige ved hånden.

Indretningen er ideel for par eller den lille familie, der ønsker en kombination af stilfuld komfort og funktionalitet. Lejligheden rummer et dejligt soveværelse samt et kontor, der kan tilpasses efter behov som gæsteværelse eller hobbyrum. Det rummelige badeværelse er elegant indrettet med moderne faciliteter, mens bryggerset tilbyder praktiske løsninger til hverdagens gøremål.

Det store køkken-alrum fungerer som boligens hjerte; her samles man om madlavning og hyggelige stunder i stuen med direkte adgang til altaner på begge sider af bygningen. De to store altaner giver mulighed for at nyde både morgen- og eftermiddagssolen – perfekt for dem, der elsker at opholde sig udendørs.

Beliggenheden i Torvebyen gør det nemt at nå Køge Centrum med alle dens tilbud indenfor offentlig transport, butikker og caféer blot få skridt væk. Ejerforeningen er kendt for sit gode naboskab, hvilket bidrager til en tryk atmosfære. Derudover er der mulighed for at erhverve en parkeringsplads i p-kælderen under ejendommen.

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: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025



Spisestue



Stue



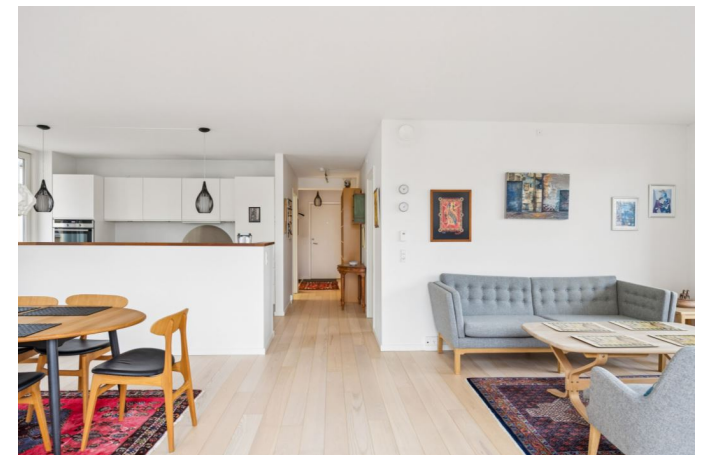
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Køkken



Spisestue



Stue

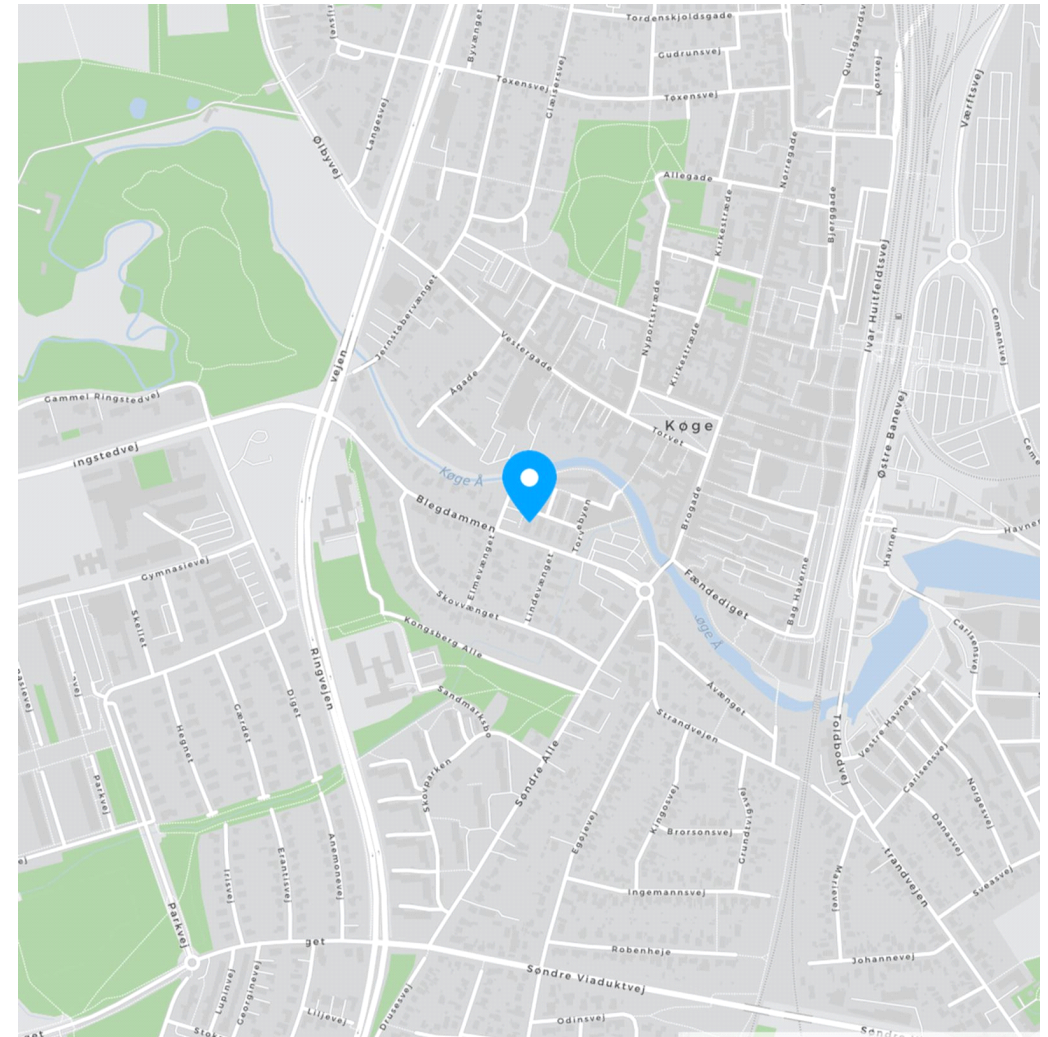
Adresse: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 2 ad Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 269101
Ejl.nr.: 78
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 4.562.000 kr.
Grundværdi: 2.174.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.649.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 0 m²
- heraf boligareal: 0 m²

BBR-boligareal: 118 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.10.2006 lbnr. 25491-19-S0001 Tillægstekst Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a. Forprioritet Filnavn: 19_G_614
Nr. 2 lyst d. 07.11.2008 lbnr. 18006-19 Tillægstekst Lokalplan 3-52 Filnavn: 19_B_288
Nr. 3 lyst d. 25.03.2009 lbnr. 3973-19 Tillægstekst Dekl. ang. Broen over Køge å, Dagrenovation, Parkeringspladser. 6.5.09.(3973) tillæg vedr. aflysning, Filnavn: 19_B_228
Nr. 4 lyst d. 08.06.2010 lbnr. 1000938443 Filnavn: dff75692-3228-4bcf-86c3-fd6066f2100f
Nr. 5 lyst d. 18.10.2010 lbnr. 1001098456 Yderligere tekst Påtaleberettiget er ejere af 2ad hver for sig. Filnavn: 68fc9173-3fcc-427b-a081-244555f3fc51
Nr. 6 lyst d. 18.10.2010 lbnr. 1001102874 Filnavn: 5ddb1cd8-4797-4029-8998-8b04faf18477
Nr. 7 lyst d. 04.11.2010 lbnr. 1001710870 Filnavn: 758c82c8-74e8-4fdb-801b-e4ce3fa19cac
Nr. 9 lyst d. 01.12.2010 lbnr. 1001830493 Filnavn: ad8501c9-e861-4fef-b07e-52de98a4e5ad
Nr. 10 lyst d. 25.08.2025 lbnr. 1017000369 Filnavn: 1731a821-dc4e-4825-a8f0-a656ba3106fe

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke .

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 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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi x.

Adresse: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.613	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	11.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
			Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	5.833.150
			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		29.747			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.387 md./ 364.641 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.672 md./ 296.065 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: 11.11.2025
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: 1/2 - 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: Torvebyen 33, 1. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 150-1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 11.11.2025

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:

Afventer Ejendomsdatarapport og E/F-skema

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 105/13650

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 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.

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.