

Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**92**
Kontant	**5.099.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.539**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2014**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **150-1924**

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



Her får du en sjældent udbudt ejerlejlighed på 92 veludnyttede kvadratmeter i en nyere og særdeles veldrevet ejendom fra 2014. Lejligheden ligger som gavllejlighed øverst oppe, hvilket giver et dejligt lysindfald, loft til kip og en skøn fornemmelse af luft og rummelighed. Samtidig er her en rolig og tryg beliggenhed i et lukket område midt i Torvebyen, hvor du bor centralt, men stadig med en behagelig og privat atmosfære.

Planløsningen er gennemtænkt og funktionel med en fin entré, der byder velkommen med det samme. Herfra åbner boligens store køkken-alrum sig op som hjemmets naturlige samlingspunkt. Det hvide elementkøkken fra HTH fremstår tidløst og elegant, og den gode indretning gør det let at skabe både spiseplads og opholdsstue i en harmonisk helhed. De mange vinduespartier og den øverste placering bidrager til et skønt lys og en oplevelse af, at boligen hæver sig over omgivelserne.

Lejligheden rummer et stort soveværelse med god skabsplads samt et tilstødende lille ekstra værelse, der kan bruges som kontor eller opbevaring alt efter behov. Det store badeværelse er ligeledes indrettet med fokus på komfort og kvalitet, og gulvvarme i hele lejligheden understreger den behagelige og moderne boligoplevelse. Standen er virkelig god, og boligen fremstår indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind og nyde hverdagen fra første dag.

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: Anders Riis

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026

Et af de helt store plusser er de to rummelige altaner, der vender mod både øst og vest. Her kan morgenkaffen nydes i solen på den ene side, mens aftensolen og det hyggelige kig udover Torvebyen kan opleves på den anden. Udelivet bliver dermed en naturlig forlængelse af boligen året rundt. Elevator direkte til etagen samt cykelskur til lejligheden, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Foreningen er kendt for sit gode sammenhold og sin ordentlige drift, og det mærkes tydeligt i de velholdte omgivelser og den gode stemning blandt beboerne. Det hyggelige gårdmiljø bidrager til en attraktiv ramme om hverdagen, mens beliggenheden må siges at være en af Køges bedste. Her bor du roligt, men samtidig helt centralt med Køge Torv lige om hjørnet, og både indkøb, station og byliv er inden for kort rækkevidde. En moderne og sjælden boligmulighed for dig, der ønsker kvalitet, lys, plads og en beliggenhed i særklasse.

Der er en P-plads til lejligheden der skal købes med. Pladsen har en af de bedste placeringer i Torvebyen P-kælder og er med ladestander. Kontakt mægler for mere information.

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



Udsigt



Udsigt



Stue



Stue



Gang



Stue

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



Stue



Køkken



Stue



Køkken



Værelse



Køkken

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

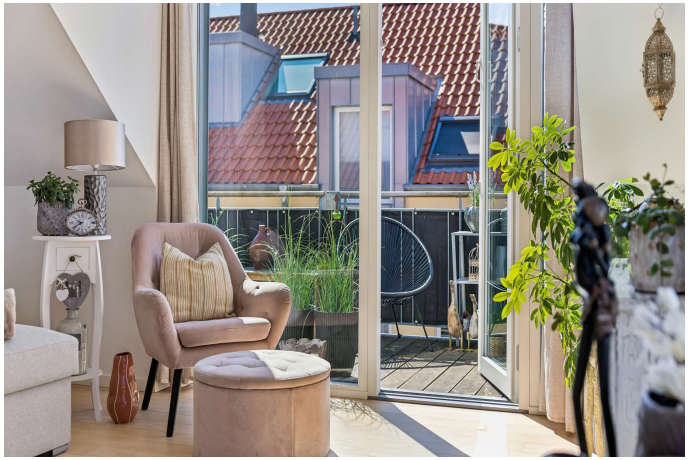
Adresse: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



Køkken



Stue



Altan



Ejendommen



Stue



Køkken

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



Køkken



Altan



Altan



Altan



Udsigt



Værelse

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

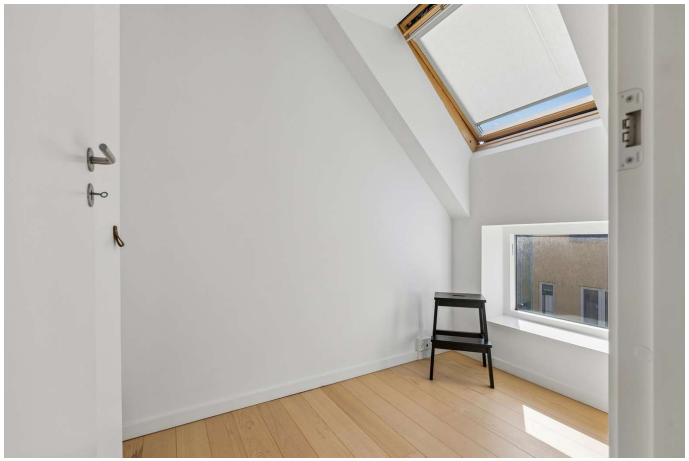
Adresse: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



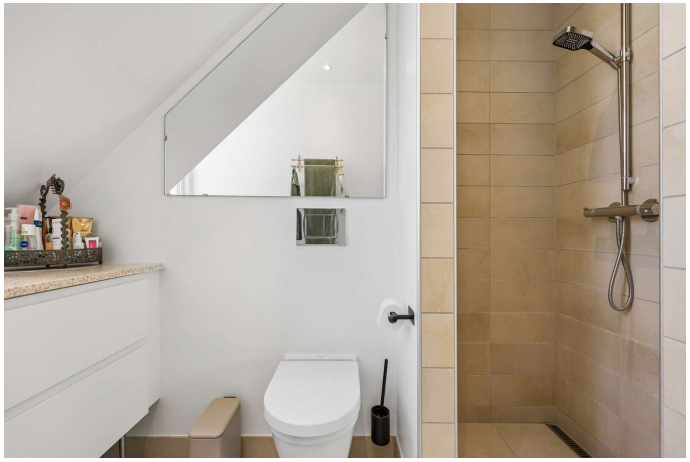
Værelse



Værelse



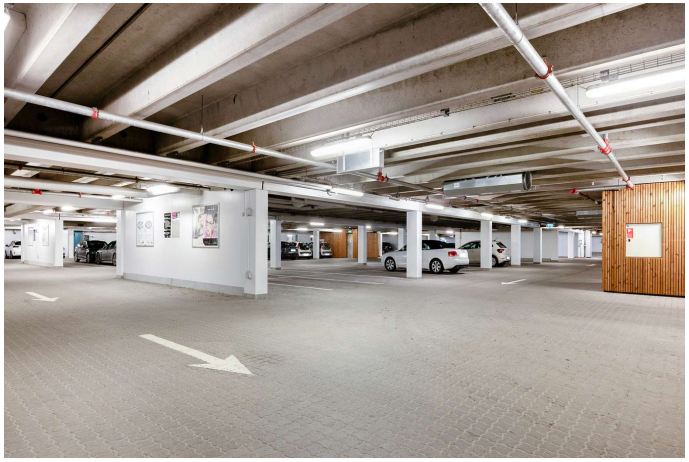
Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026









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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2ad Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	269116
Ejerl. Nr.:	91
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.778.000
Grundværdi:	2.023.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.022.400
Grundlag for grundskyld:	1.618.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	80 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	80 m^2
BBR-boligareal:	92 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 07.11.2008 - Lokalplan 3-52
- Nr. 2: 25.03.2009 - Dekl. ang. Broen over Køge å, Dagrenovation, Parkeringspladser. 6.5.09.(3973) tillæg vedr. aflysning,
- Nr. 3: 08.06.2010 - Deklaration vedr. parkeringskælder
- Nr. 4: 18.10.2010 - Retten til at bebygge ejendommen
- Nr. 5: 04.11.2010 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN TORVEBYEN"
- Nr. 7: 01.12.2010 - Etablering og vedligeholdelse af bro
- Nr. 9: 25.08.2025 - Deklaration om brugsret

Planer
14. Lokalplan 3-52 - Boliger og butikker - Blegdammen
14A. Lokalplan 8-02 - Spillehaller
15. Køge Kommuneplan 2021-2033

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

Ovn (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Kogeplade (Bosch), Emhætte, Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens)

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 8.103 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælger betaler aconto varme med kr. 800,- pr. måned.

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

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 B

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.099.000

Sagsnr.: 150-1924
Ejerudgift/md.: kr. 3.539

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.414
Grundskyld	kr.	8.578
Rottebekæmpelse	kr.	141
Fællesudgifter	kr.	16.640
P-plads, anslået	kr.	1.700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.473

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.099.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.450
Ejerskiftegebyr administrator	kr.	500
I alt	kr.	5.131.950

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.899 md. / 358.787 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.607 md. / 283.285 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

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: Torvebyen 29, 2. th, 4600 Køge Kontantpris: kr. 5.099.000	Sagsnr.: 150-1924 Ejerudgift/md.: kr. 3.539	Dato: 22.10.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.800.000
Nr. 10: hovedstol kr. 3.839.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Torvebyen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 80 / 13650
Tinglyst: 80 / 13650
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer

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.

Sø- og åbeskyttelseslinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

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.