



REAL

Torvebyen 7, st. tv., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	85
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.988		
Byggeår	2012	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1508**

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: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026



Velkommen til denne indflytningsklare og moderne 3-værelses ejerlejlighed, der byder på et boligareal på hele 85 kvadratmeter med gulvvarme over det hele. Bygget i 2012, er denne lejlighed en perfekt kombination af stilfuld arkitektur og funktionel design. Lejligheden har en fremragende planløsning, der sikrer optimal udnyttelse af pladsen og giver et dejligt lysindfald i alle rum.

Beliggende i den eftertragtede Torvebyen, får du her en unik mulighed for at blive en del af et hyggeligt område midt i centrum. Her hersker der et godt naboskab samt en sund og velfungerende ejerforening, som gør det til et trygt sted at bo. Du vil befinde dig tæt på byens pulserende liv med masser af restauranter, shoppingmuligheder og nem adgang til offentlig transport.

Lejligheden rummer tre velproportionerede værelser, der alle emmer af lys og rummelighed. Det åbne køkken-alrum er ideelt for både hverdagsliv og gæstebud med sine moderne faciliteter og stilrene overflader. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn terrasse, hvor du kan nyde solrige dage eller afslappende aftener under åben himmel.

Udover terrassen tilbyder ejendommen også et praktisk skur til opbevaring af haveredskaber eller cykler – alt sammen inden for rammerne af din egen boligkomfort. Denne lejlighed er ikke bare et hjem; det er din oase midt i byen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026





Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

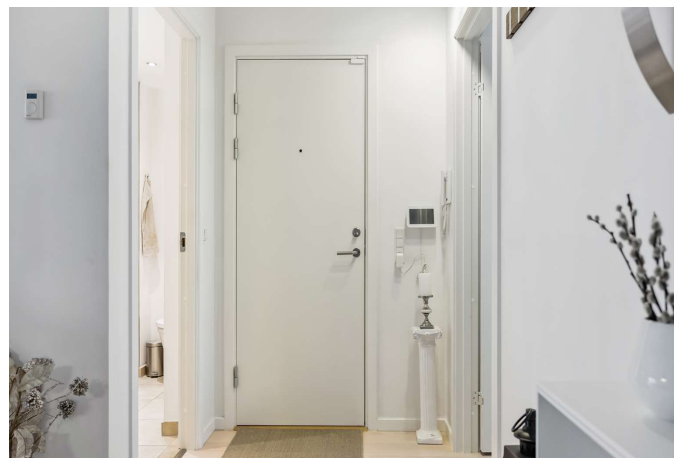
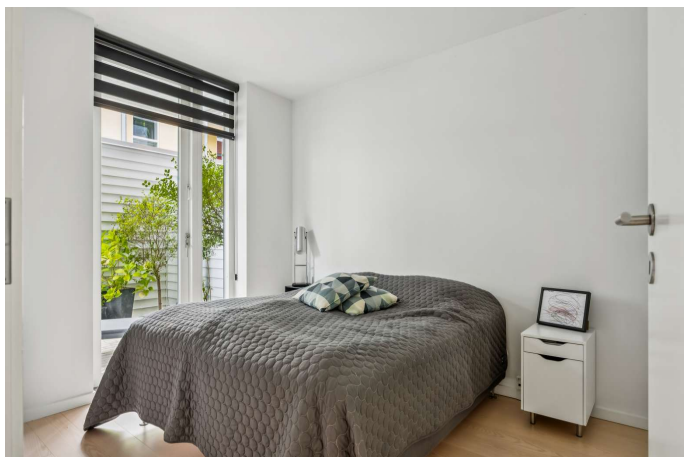
Dato: 05.04.2026



Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026



Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026

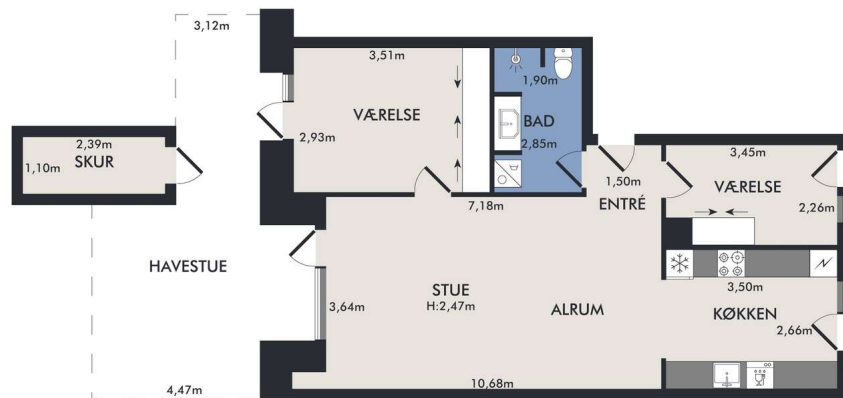




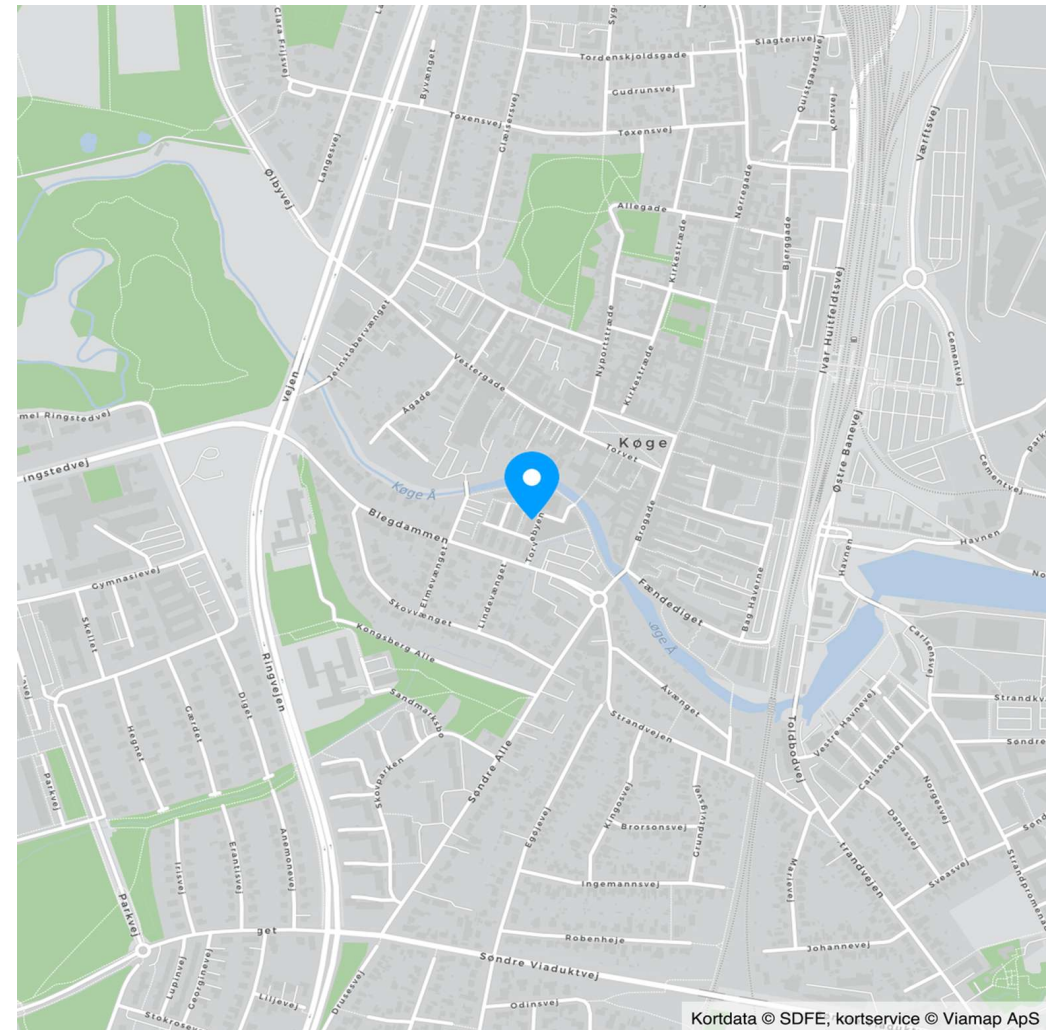
Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
 Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE; kortservice © Viamap ApS

Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2ad Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	268736
Ejerl. Nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.276.000
Grundværdi:	1.729.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.620.800
Grundlag for grundskyld:	1.383.200

Tilbehør:

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

Ovn mrk. SiemensKogeplade mrk. SiemensTørretumbler mrk. BoschEmhætteKøle/fryseskab mrk. BoschOpvaskemaskine mrk. SiemensVaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal:	74 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	85 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: 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a. Forprioritet
- Nr. 2: 07.11.2008 - Lokalplan 3-52
- Nr. 3: 25.03.2009 - Dekl. ang. Broen over Køge å, Dagrenovation, Parke-ringspladser. 6.5.09.(3973) tillæg vedr. aflysning,
- Nr. 4: 08.06.2010 - Deklaration vedr. parkeringskælder
- Nr. 5: 18.10.2010 - Parkering
- Nr. 6: 18.10.2010 - Retten til at bebygge ejendommen
- Nr. 7: 04.11.2010 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN TORVEBYEN"
- Nr. 9: 01.12.2010 - Etablering og vedligeholdelse af bro
- Nr. 10: 25.08.2025 - Deklaration om brugsret

Planer

- 14. Lokalplan nr. 8-02.pdf
- 14A. Lokalplan nr. 3-52.pdf
- 15. Kommuneplan.pdf

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

Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 0 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

Det årlige varmekonsum er anslået da sælgers ejendomsmægler ikke har modtaget seneste varmeopgørelse.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Torvebyen 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.366	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.331	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.024	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	137	I alt	kr.	4.021.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 35.858

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.556 md. / 210.675 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 7, st. tv, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1508
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 05.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Torvebyen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 74 / 13650

Tinglyst: 74 / 13650

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Jordforurening registreret

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

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.