



REAL

Torvebyen 7, st. tv., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	85
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.989		
Byggear	2012	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1202**

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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

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.

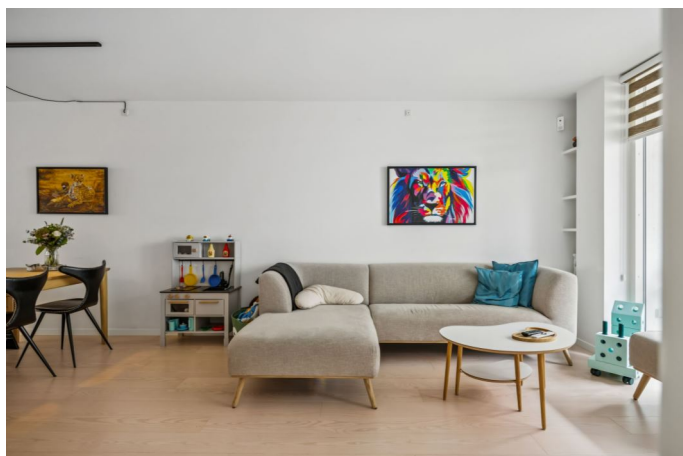
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

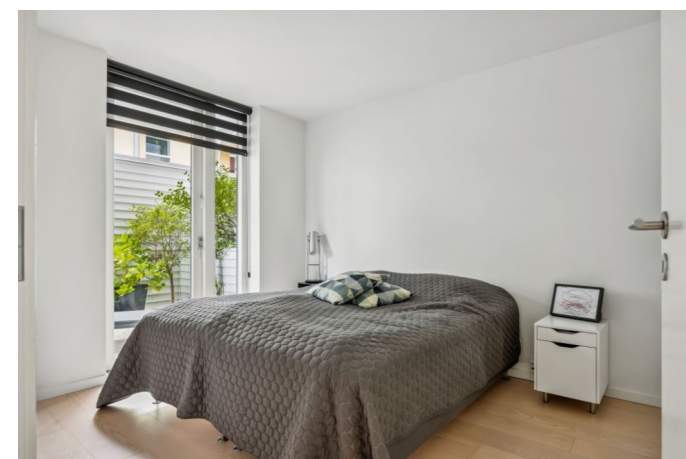
Dato: 10.12.2025



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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025



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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 ad Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	268736
Ejl.nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²

BBR-boligareal:	85 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Vedr. 2 a.
Nr. 2 lyst d. 07.11.2008 - Lokalplan 3-52
Nr. 3 lyst d. 25.03.2009 - Dekl. ang. Broen over Køge å, Dagrenovation, Parkeringspladser. 6.5.09.(3973) tillæg vedr. aflysning,
Nr. 4 lyst d. 08.06.2010 - Deklaration vedr. parkeringskælder
Nr. 5 lyst d. 18.10.2010 - Parkering
Nr. 6 lyst d. 18.10.2010 - Retten til at bebygge ejendommen
Nr. 7 lyst d. 04.11.2010 - Vedtægter: VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN TORVEBYEN"
Nr. 9 lyst d. 01.12.2010 - Etablering og vedligeholdelse af bro
Nr. 13 lyst d. 25.08.2025 - Deklaration om brugsret

Planer

Lokalplan nr. 8-02 og 3-52
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælger betaler aconto varme med kr. 800,- pr. måned.

Det årlige varmemeforbrug 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 salgsoptstillingens 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 B.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 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.

Sø- og åbesskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en åbesskyttelseslinje.



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

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
13.366
7.331
15.022
150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator

kr.
kr.
kr.
kr.

3.995.000
25.850
500
4.021.350

I alt

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

35.869

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 21.462 md./ 257.545 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.245 md./ 206.935 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: 10.12.2025
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 7, st. tv., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1202
Ejerudgift/md.: kr. 2.989

Dato: 10.12.2025

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:

Ingen oplyst.

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	767.812	805.546	788.140	DKK	3,24	51.814	22,25	2,99			Nej	
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	1.028.000	1.028.000	769.290	DKK	1	20.395	24,00	4,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 74/13650

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

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.