



REAL

Torvebyen 8, 1. 1., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	146
Kontant		Værelser	4
Ejerudgift	7.366	Altan	Ja
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1701**

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 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

Dato: 31.08.2026



Denne sjældne ejerlejlighed på hele 159 m² byder på en enestående mulighed for at flytte ind i en nyopført luksusbolig midt i Køge C, hvor beliggenheden ganske enkelt hører til blandt byens absolut bedste. Her får du en helt unik kombination af central placering, rolig atmosfære og moderne komfort, alt sammen i et nyt projekt, hvor både materialer, planløsning og fællesfaciliteter er tænkt til den kvalitetsbevidste køber.

Boligen er indrettet med et stort og indbydende køkken-alrum, der danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Det flotte INVITA-køkken ligger i åben forbindelse med opholdsrummet og skaber en elegant ramme om både hverdag og gæstebesøg. Herfra er der direkte adgang til en stor terrasse, hvor udsigten til Køge Å og byen understreger boligens særlige placering og giver et smukt, levende kig ud over området.

Planløsningen er gennemtænkt. De lyse rum, de moderne linjer og den høje standard i hele lejligheden skaber et eksklusivt og behageligt hjem, hvor alt er nyt og opført med fokus på kvalitet og funktionalitet.

Ejendommen er naturligvis udstyret med elevator og parkeringskælder(plads kan tilkøbes), hvilket gør hverdagen både bekvem og let. Som en del af det attraktive Torvebyen-område er der skabt et indbydende bymiljø med bænke, grønne områder og ny belysning, som bidrager til en hyggelig og tryk stemning. Her bor man med Køge Torv om hjørnet, tæt på indkøb, caféer og byliv, men stadig med en ro, der gør adressen helt særlig.

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.

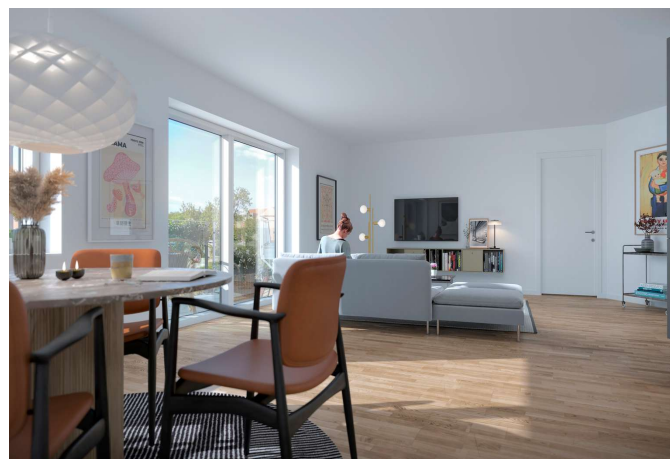
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

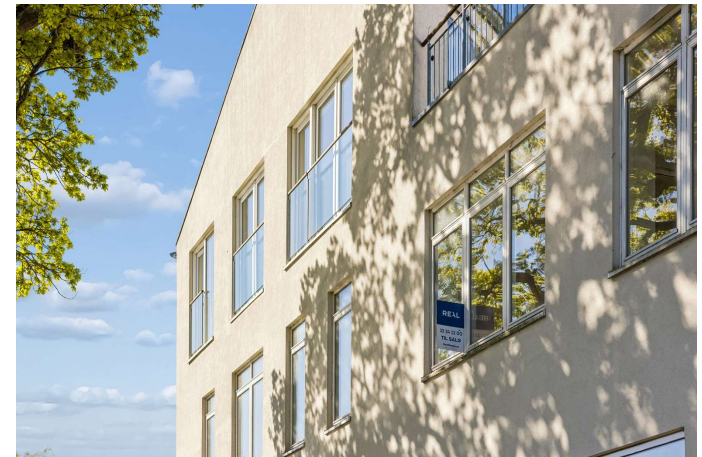
Dato: 31.08.2026



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

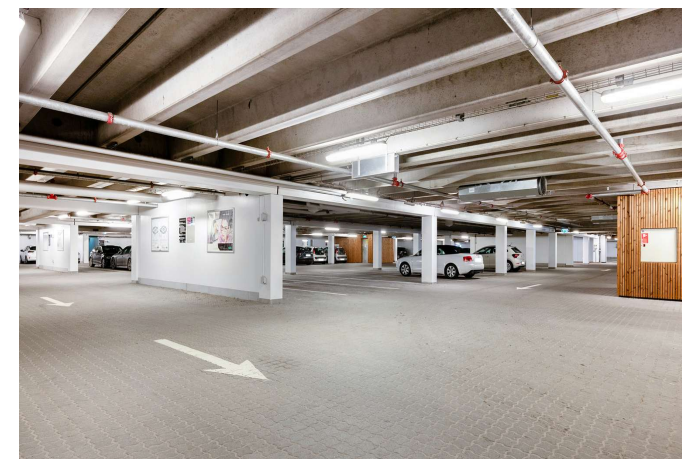
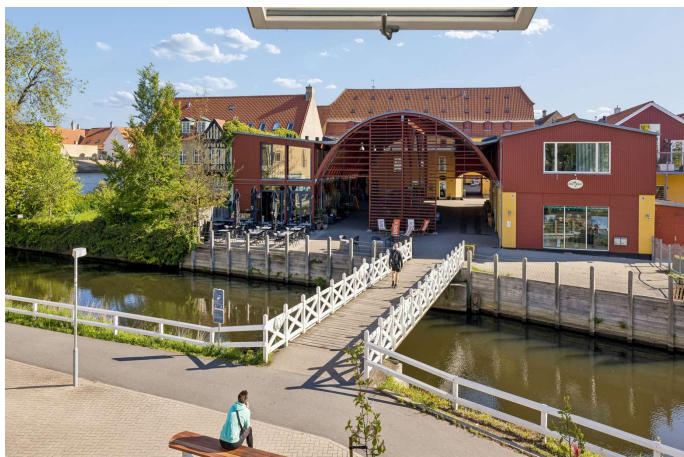
Dato: 31.08.2026



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

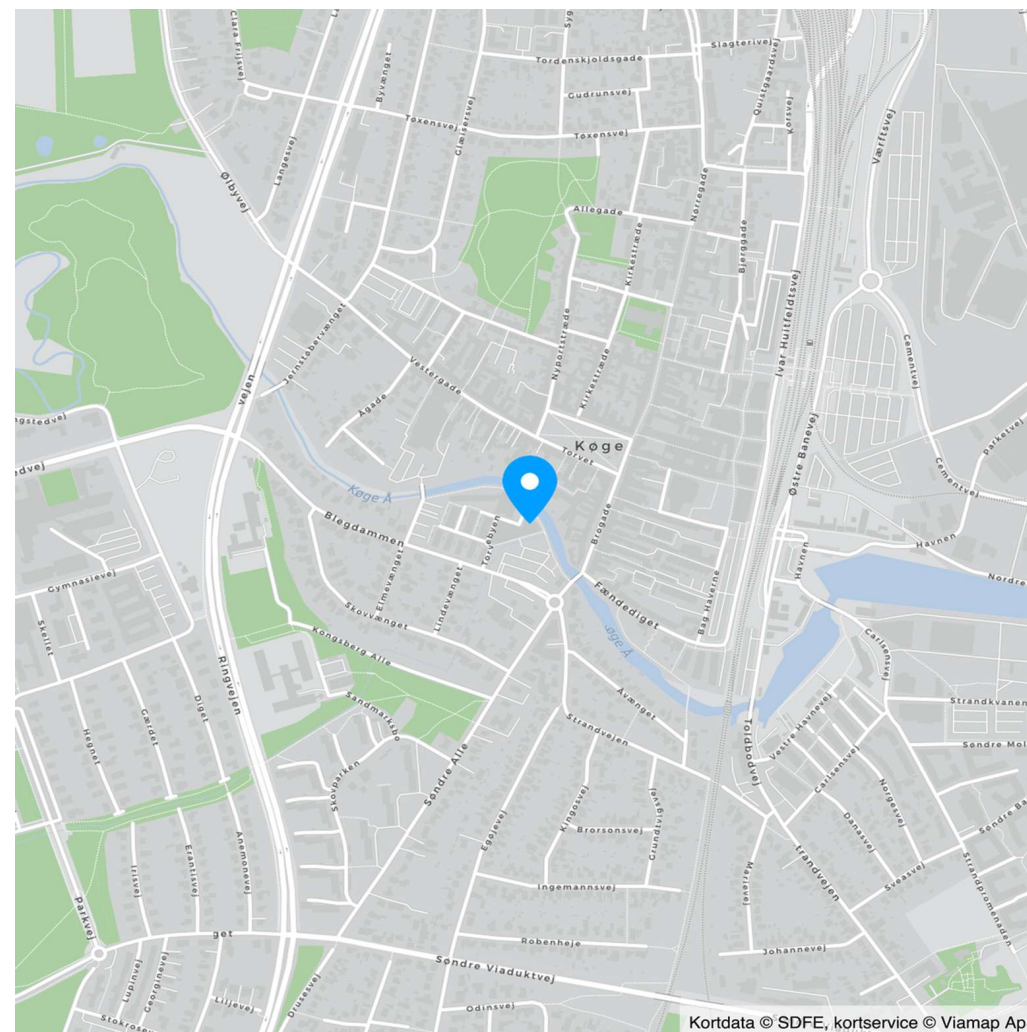
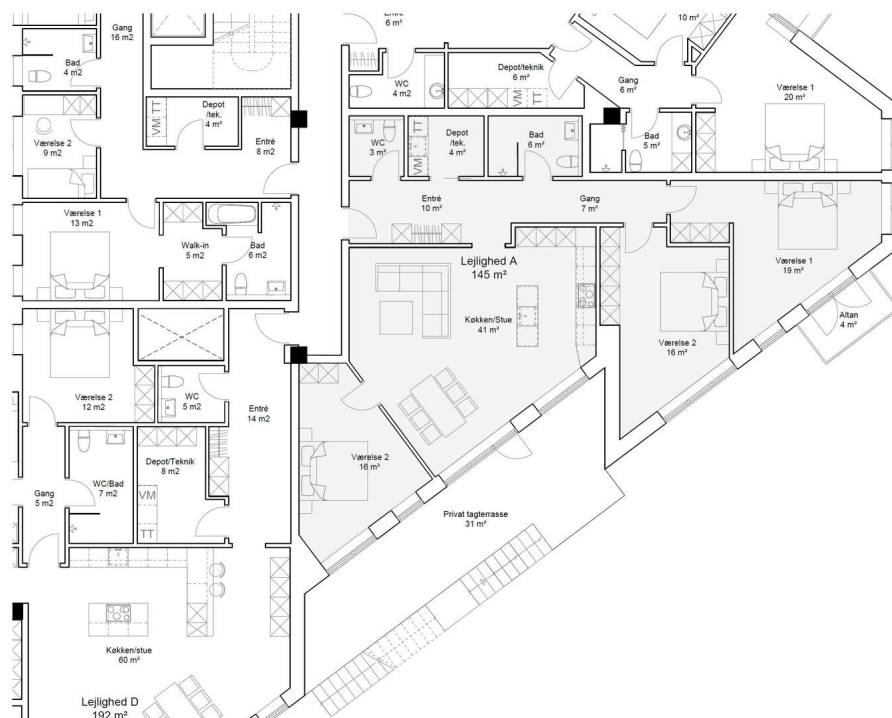
Dato: 31.08.2026



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

Dato: 31.08.2026



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

Dato: 31.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	268711
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Grundareal: m²
Boligareal i alt: 146 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

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. 13: 25.08.2025 - Deklaration om brugsret

Planer

Kommuneplan 3C12 - Blegdammen
Lokalplan 3-52 - Boliger og butikker - Blegdammen
Lokalplan 8-02 - Spillehaller

Tilbehør:

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

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: 31.08.2026

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 31.08.2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

Dato: 31.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ej pligt hertil.



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

Dato: 31.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

I alt

kr.

0

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.339 md. / 556.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.230 md. / 446.762 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: 31.07.2026

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.



Adresse: Torvebyen 8, 1. 1, 4600 Køge
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 150-1701
Ejerudgift/md.: kr. 7.366

Dato: 31.08.2026

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. 10: hovedstol kr. 8.949.000	Nr. 18: hovedstol kr. 1.106.000
Nr. 11: hovedstol kr. 18.886.000	Nr. 19: hovedstol kr. 1.177.000
Nr. 12: hovedstol kr. 9.833.000	
Nr. 14: hovedstol kr. 48.998.000	
Nr. 15: hovedstol kr. 30.390.000	
Nr. 16: hovedstol kr. 6.285.000	
Nr. 17: hovedstol kr. 3.114.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 322 / 13650

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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

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.