



REAL

Nørregade 32, 1., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	211
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.784	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1902/2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. 150-1305

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: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed beliggende i hjertet af Køges charmerende gå-gade. Denne unikke bolig, oprindeligt opført i 1902 og omfattende renoveret i 2016, byder på et sjældent mix af historisk charme og moderne komfort. Med sine imponerende 211 kvadratmeter fordelt over to plan er denne lejlighed ideel for både familier og par, der ønsker god plads og en central beliggenhed.

Lejligheden har fire rummelige værelser, der giver mulighed for at skabe både børne- og forældreafdeling efter behov. Det store køkken/alrum er perfekt integreret med stuen, hvilket skaber et åbent og lyst opholdsområde med plads til hjerterum og langbord – ideelt til hyggelige middage eller sociale sammenkomster. Den gode entre byder på rigelig opbevaringsplads, så du nemt kan holde orden i hverdagen. Derudover hører til lejligheden også et godt kælderrum.

Med gulvvarme overalt sikres en behagelig temperatur året rundt, mens de to moderne badeværelser tilbyder både funktionalitet og stil. En stor solrig altan giver dig mulighed for at nyde udendørslivet midt i byen – perfekt til morgenkaffen eller afslapning efter en lang dag.

En privat parkeringsplads gør det nemt at komme hjem uden bekymringer om parkering. Lejligheden ligger tæt på stationen samt Køge Torv, hvor du finder et væld af indkøbsmuligheder og shoppingoplevelser lige udenfor døren. Denne indflytningsklare bolig er klar til at byde dig velkommen hjem.

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: Cille Stenberg

Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

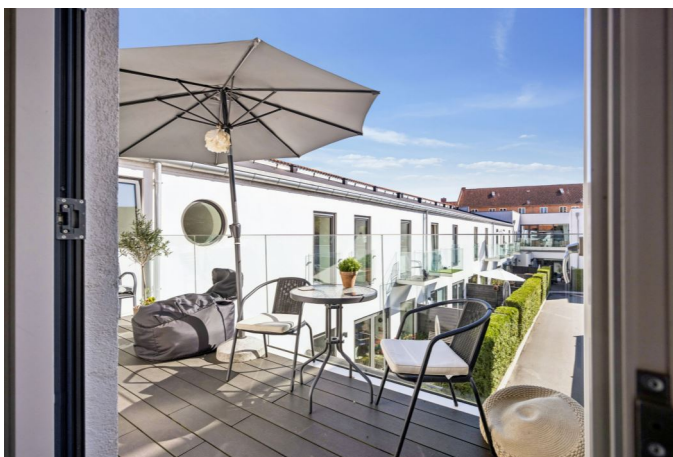
Dato: 24.02.2026



Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026



Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026

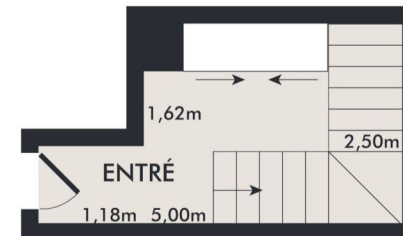
REAL



REAL



STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	189 a Køge Bygrunde
BFE-nr.:	266931
Ejl.nr.:	I
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1902/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.100.000 kr.
Grundværdi:	2.000.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.280.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.600.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hvidevarer på ejendommen medfølger uden ansvar for sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	246 m ²
- heraf boligareal:	211 m ²
- heraf areal til kælder:	35 m ²
BBR-boligareal:	211 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen

Nr. 1 lyst d. 05.09.1964 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 24.04.1968 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet
Nr. 4 lyst d. 06.10.2006 - Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Forprioritet
Nr. 6 lyst d. 05.09.2016 - Deklaration om vedligeholdelse af husmure og hegnsmur
Nr. 8 lyst d. 16.07.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen Hjelms Gård
Nr. 9 lyst d. 09.01.2024 - Varme: ledninger og tekniske anlæg

Planer

Køge Kommuneplan 2021 - 2033
Lokalplan 8-02
Lokalplan 3-11

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten



Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået idet sælgers ejendomsmægler, ikke har modtaget seneste årsforbrug fra sælger.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet den foreløbige ejendomsvurdering ikke foreligger et, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdien er anslået i henhold til DE's omregning af Skatteministeriets senest offentliggjorte typeeksempler.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.728	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	8.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	7.038.850
Ejerforening	kr.	16.996	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.		
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		45.404			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.365 md./ 448.381 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.372 md./ 364.460 år v/24,90%
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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Nørregade 32, 1., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1305
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 24.02.2026

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:

Intet 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Hjelms Gård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 221/1299

Adm. fordelingstal: 221/1299

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Lejligheden er tildelt eksklusiv brugsret til én parkeringsplads. Herudover kælderrum og gårdareal

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.