



REAL

Torvebyen 31, st. th., 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	4.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.409		
Byggear	2013	Energimærke	B

Sagsnr. **150-0867**

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 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed beliggende midt i det charmerende Køge C, hvor moderne komfort møder en uovertruffen beliggenhed. E/F Torvebyen er kendt for sin attraktive og veldrevne ejerforening, der sikrer en tryk og harmonisk hverdag for alle beboere. Lejligheden, der blev opført i 2013, strækker sig over hele 120 kvadratmeter og byder på et væld af kvaliteter, som vil tilfredsstille selv den mest kræsne køber.

Fra det øjeblik du træder ind ad døren, bliver du mødt af en rummelig fordelingsgang, der leder dig videre til boligens hjerte: det åbne køkken-alrum. Her er der god plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet. Det stilfulde køkken er udstyret med integrerede hårde hvidevarer samt masser af skabsplads til opbevaring. En særlig detalje ved denne lejlighed er de store vinduespartier, som ikke blot giver et fantastisk lysindfald men også tilbyder et hyggeligt kig ud mod omgivelserne.

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 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025

Lejligheden har to store terrasser – én på hver side – hvilket er helt unikt for stuelejligheder i området. Disse terrasser fungerer som private områder omgivet af bøgehæk og hegn, hvor man kan nyde morgenkaffen eller aftensoen. De tre soveværelser er rummelige og lyse; skulle behovet opstå kan man vælge at nedlægge det ene værelse for at skabe endnu mere plads i køkken-alrummet.

Praktiske elementer såsom bryggers med vaskefaciliteter samt et stort badeværelse gør hverdagen nemmere at håndtere. Overalt i lejligheden sørger gulvvarmen for behagelig varme under fødderne året rundt. Til ejendommen hører også et skur placeret i forlængelse af udemiljøet – perfekt til opbevaring af cykler, krukke eller haveredskaber.

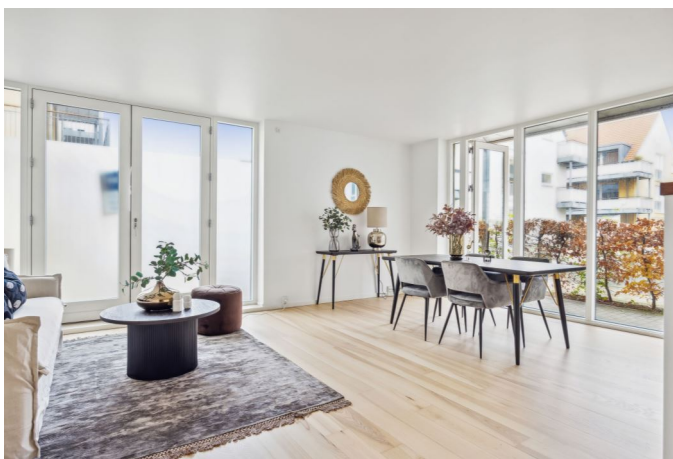
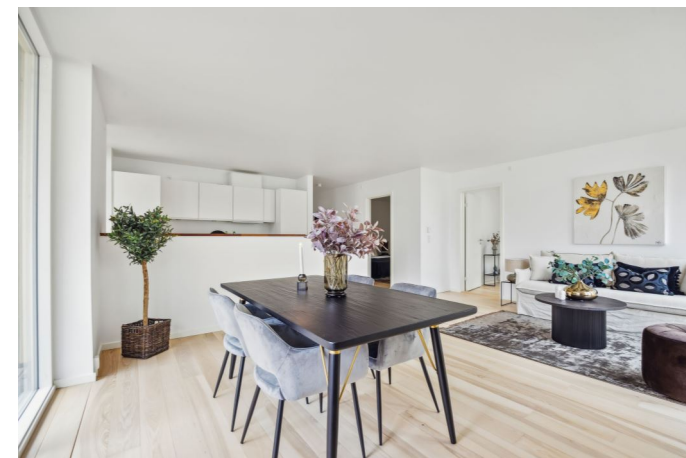
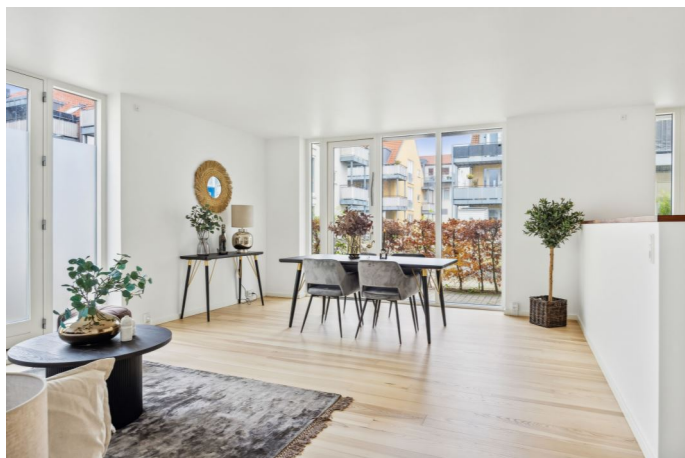
Beliggenheden kunne næppe være bedre; kun få skridt fra Køge Torv finder du alt hvad hjertet begærer indenfor shoppingmuligheder samt daglige fornødenheder såsom supermarkeder og caféer. Samtidig ligger området roligt uden gennemgående trafik hvilket sikrer fredelige omgivelser trods den centrale placering.

For dem der pendler findes offentlig transport ligeledes indenfor kort gåafstand fra adressen – herunder både bus- og togforbindelser som hurtigt bringer dig videre mod København eller andre destinationer på Sjælland.

Adresse: Torvebyen 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

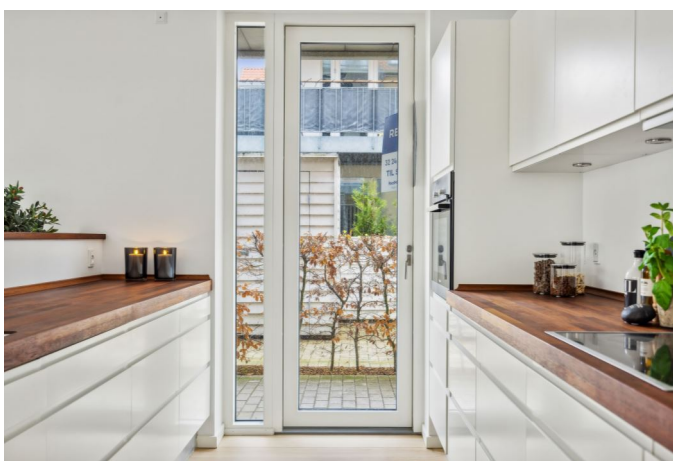
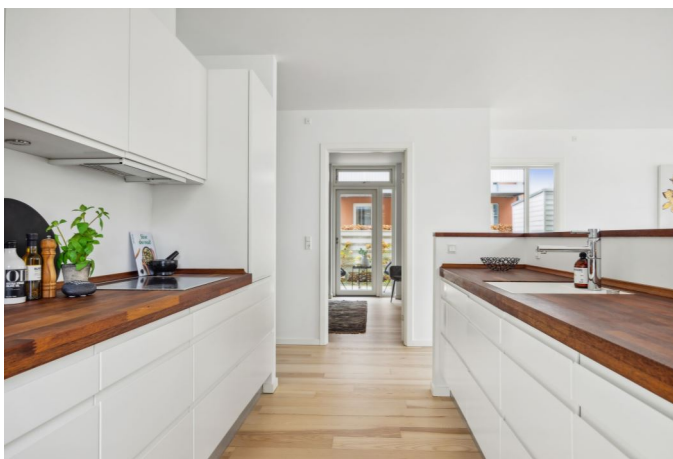
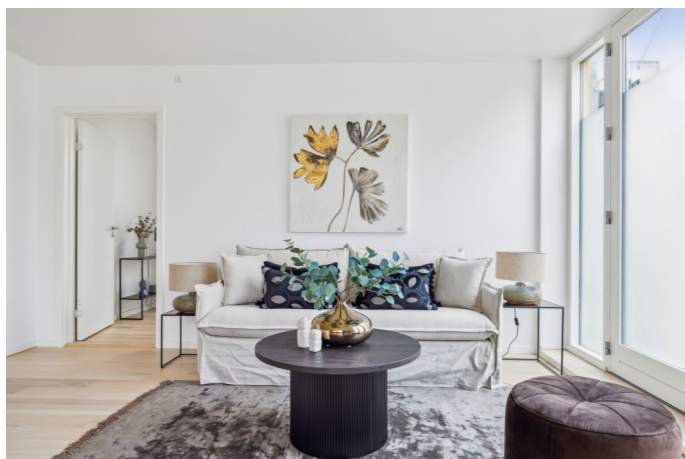
Dato: 11.12.2025



Adresse: Torvebyen 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025





Adresse: Torvebyen 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 ad Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	269106
Ejl.nr.:	82
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.861.000 kr.
Grundværdi:	2.596.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.888.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.076.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	108 m ²
- heraf boligareal:	108 m ²

BBR-boligareal:	120 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

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 ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torvebyen 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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 akonto varme med kr. 800,- pr måned.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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 B.



Adresse: Torvebyen 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.833	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	11.007	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Ejerforening	kr.	21.924	Ejerskiftegebyr	kr.	500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	4.780.850
			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		52.914			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.993 md./ 299.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.294 md./ 243.527 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 3,5% 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:

06.12.2025

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 31, st. th., 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-0867
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 11.12.2025

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 oplyste

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 108/13650

Adm. fordelingstal: 108/13650

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der henvises til ejerlejlighedsskemaet

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.