



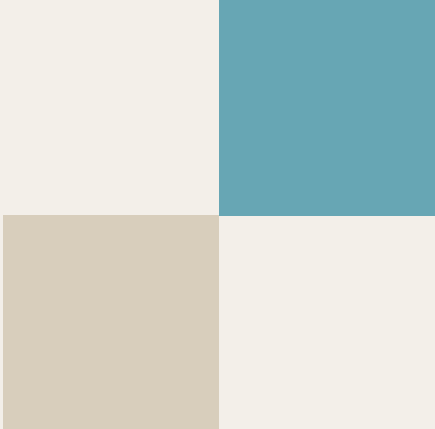
TOVVÆRKET

Nye ejerboliger med
havet som nabo



SØMÆRKET





Mellem byen og vandet

Ved Søndre Havn i Køge vokser en ny bydel frem. Her åbner byen sig mod vandet. Udsigten er fri, lyset skifter over bugten, og havnen danner et levende bagtæppe for hverdagen. Om morgenen glider cyklerne langs kajen, mens byen langsomt vågner - og tempoet falder helt naturligt.

Velkommen til Sømærket. Et nyt boligområde, hvor hav, natur og by smelter sammen. Fra dit hjem har du kort afstand til stranden, den hyggelige havn og Køges levende bymidte med caféer, specialbutikker og kultur.

Søndre Havn har rødder i erhverv og industri, og den historie er tænkt ind i udviklingen. Eksisterende bygninger og industrielle spor bevares og får nyt liv. Nyt og gammelt står side om side og giver området karakter.

Omkring Sømærket finder du et aktivt lokalmiljø med foreninger, kultur og fællesskaber. Og med kort afstand til station, indkøb og daglige gøremål er hverdagen enkel.

**Sømærket er en del af Køges næste kapitel.
Der, hvor byen møder vandet.**





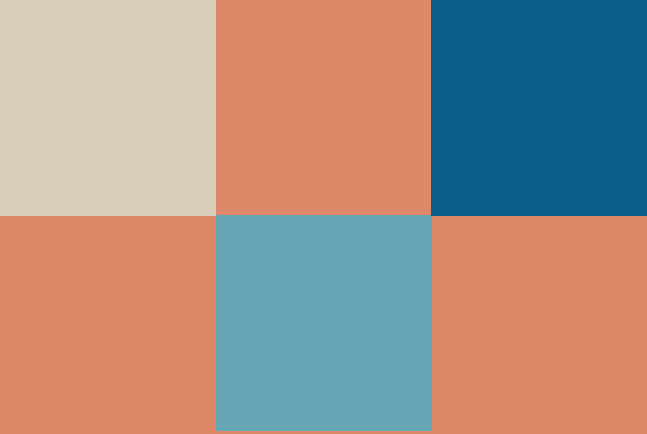
Tovværket

I Tovværket begynder dagen med lys fra havnen. Du kan gå en tur langs Søndre Kajgade og fortsætte ind i byen. Caféer, torvet og butikker ligger få minutter væk - og hjemmet venter lige dér, hvor byen møder vandet.

Tovværket er Sømærkets første skridt i udviklingen af den nye bydel ved Søndre Havn. Her bor du i en ejendom med 81 ejerboliger, udformet som en semiåben karré i 3-7 etager. Bygningen trapper op mod nordøst og åbner sig mod Øresund, så lys, udsyn og solforhold prioriteres i boligerne.

Arkitekturen er forankret i havnens industrielle historie. Facaderne opføres i håndstrøgen tegl med mørke detaljer, der giver dybde og karakter. Vinduer og altaner holdes i mørke nuancer, mens glasværn samt ståldetaljer tilfører et let og moderne udtryk.

**Materialerne er valgt med fokus på holdbarhed og kvalitet.
Dét kan mærkes - både i detaljen og i helheden.**



Ejerboliger med lys og gennemtænkte løsninger

Planløsningerne er gennemtænkte og funktionelle med plads til livet. De fleste lejligheder har gennemlyste opholdsrum med et behageligt og naturligt lysindfald dagen igennem. Samlingen af køkken og stue gør rummet til boligens naturlige omdrejningspunkt - til både hverdagsliv og gæster.

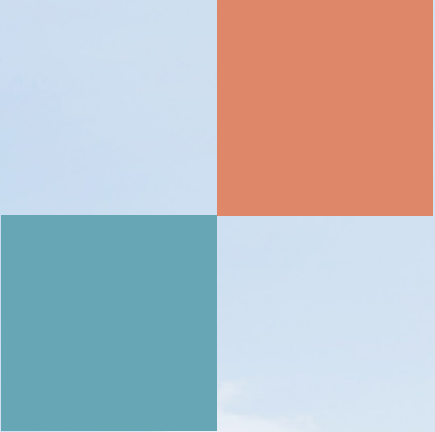
Alle boliger har mindst én privat terrasse eller altan - enkelte har privat tagterrasse.

Stuelejlighederne får private terrasser i det grønne gårdrum, mens udvalgte boliger mod gade og Almindingen har altan med trappe direkte til terræn - en løsning, der skaber ekstra bevægelsesfrihed og en tættere forbindelse til livet omkring ejendommen.

**Her kan du nyde solen, havluften og roen
- lige uden for din egen dør.**





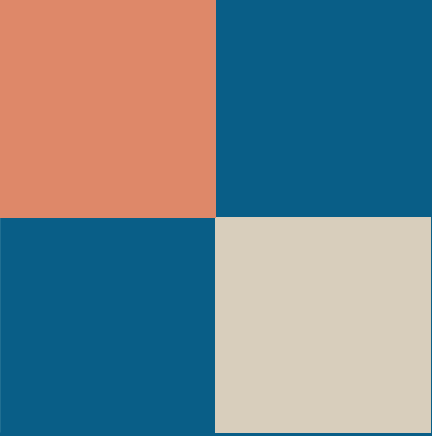


Fælles tagterrasse med udsigt

Højt over byen får du ro og udsigt. På 5. sal etableres en ca. 150 m² tagterrasse med kig over Køge Bugt. Tagterrassen er indrettet med opholdszoner og et væksthuse på 50 m² med plantebede og læ, så tagterrassen kan bruges det meste af året.





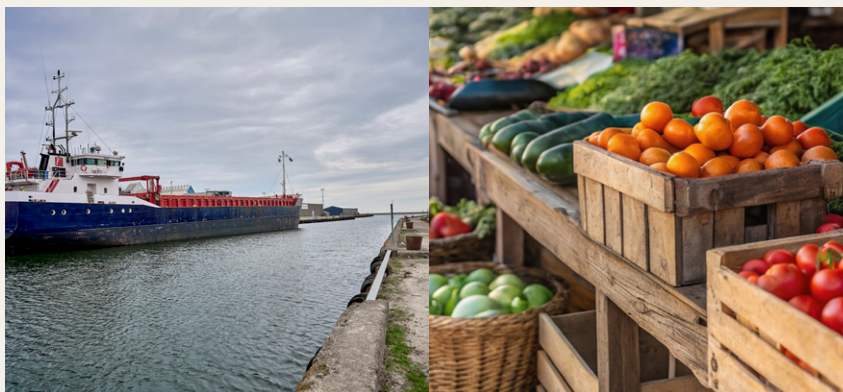


Søndre Havn – fra industri til byliv

Her lagde skibe til. Her blev der arbejdet, lastet og losset. Siloer, værksteder og industri satte præg på området i mere end 100 år. Nu er et nyt kapitel i gang.

Med udviklingen af Køge Kyst forvandles det tidligere havne- og industriområde over de næste mange år til en ny, levende bydel, som skal binde by, havn og kyst tættere sammen. En bydel, hvor livet folder sig ud mellem by og vand.

Havnen har sat sit præg på Køge i generationer og været en del af byens rytme. Den fortælling forsvinder ikke, fordi området skifter karakter.



En købstad ved kysten

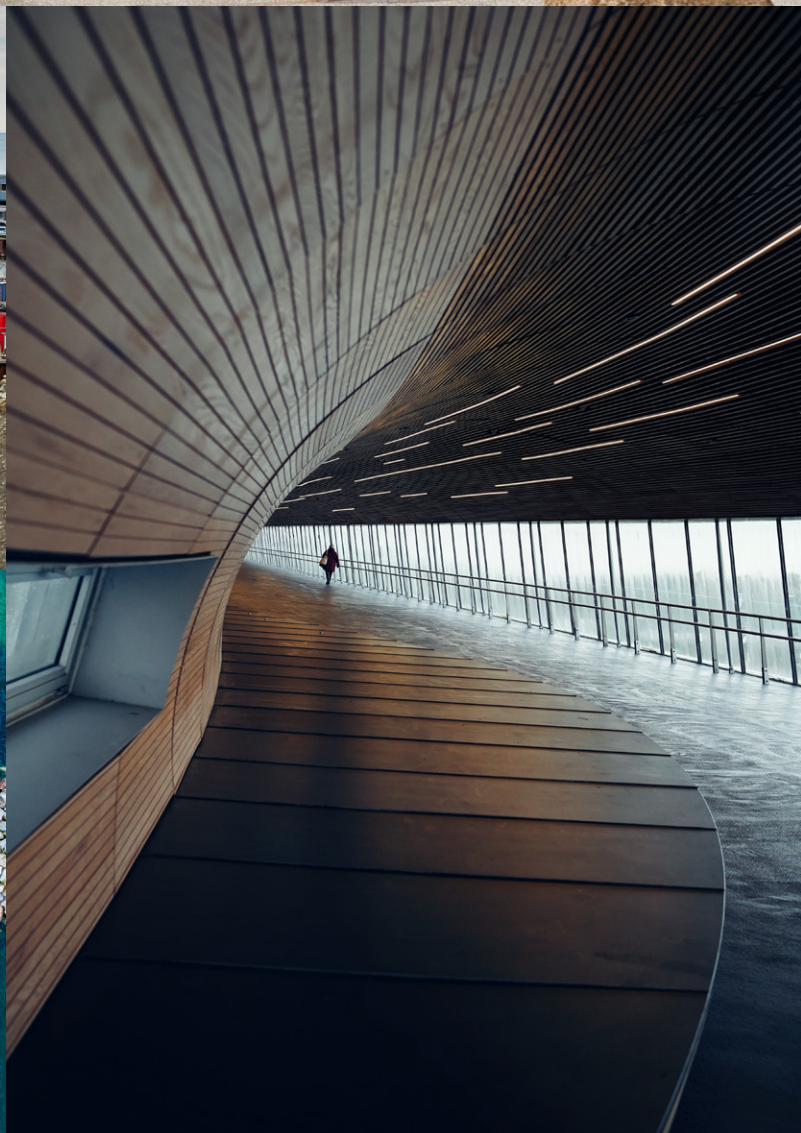
Fra Søndre Havn bevæger du dig direkte ind i de brostensbelagte gader, hvor bindingsværkshuse og små specialbutikker vidner om en købstad med dybe rødder. Stemningen er historisk – men stadig levende.

Hertil har Køge Torv, landets største købstadstorv, i over 700 år været samlingspunkt for handel og liv. Torvedagene onsdag og lørdag er stadig en del af byens rytme. Her mødes folk på tværs af generationer over friske råvarer, blomster og lokale specialiteter. Det er en tradition, der stadig lever på bedste vis.

Som købstad ved kysten forener Køge historie og moderne byliv. Her mødes middelalder, købstad og moderne byliv. Tapperiet og Pakhuset Braunstein bidrager til kulturlivet. Marinaen og roklubben sætter retning mod vandet. Og Vikingeborgen Borgring lige uden for byen og byvandringerne i centrum fortæller om en historie, der rækker langt tilbage.

Samtidig er Køge i tydelig udvikling. Det nye supersygehus samler arbejdspladser og aktivitet. Nye forbindelser mellem havn og centrum gør det lettere at bevæge sig mellem by og vand. Og Søndre Havn omdannes fra industriområde til levende bykvarter med boliger, byrum og fællesskaber.

Sømærket er en del af det nye liv på havnen.

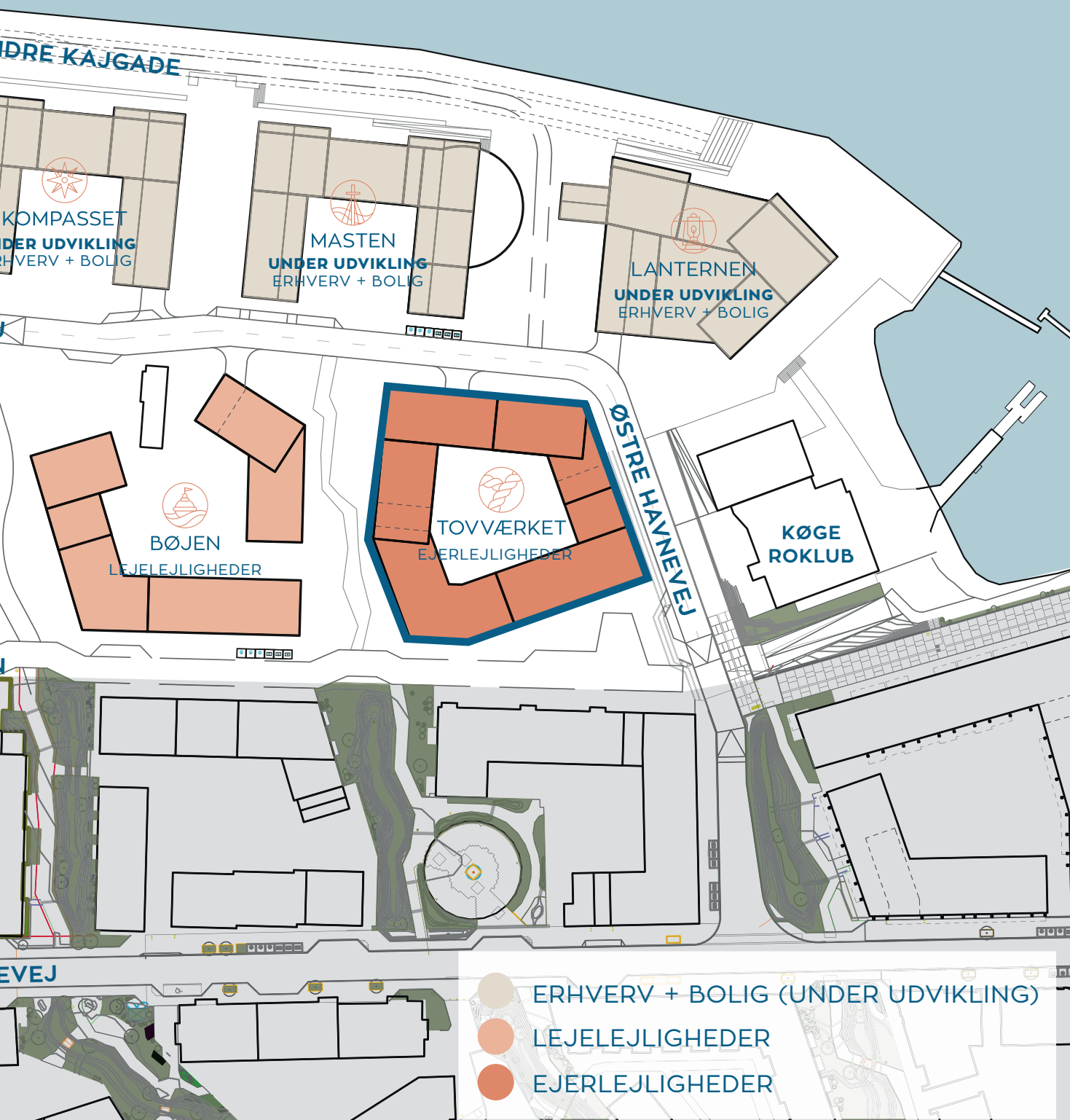




SØMÆRKET

En del af Søndre Havn





Materialeliste

UDVENDIGE FORHOLD	
FACADER	Facadekonstruktionen med indvendig bagmur i porebeton/letbeton/beton, isoleret og skalmuret med håndstrøgne mursten, Safari fra Egernsund Wienerberger. Fuger i hhv. brun og lysegrå.
TAG	Fladt tag med hældning 1:40. Betondæk med isolering og tagpap. Der etableres sedum på tagflader fra 3. til 6. etage. Der placeres fælles ventilationsanlæg på tag. Beklædes med strækmetal. Tagflade afvandes via skotrender til tagnedløb i en mørk nuance.
SOLCELLER	Solceller opsættes i plan med tagflade og placeres primært på den højeste tagflade på den nord østlige bebyggelse. Strømproduktionen anvendes som tilskud til fællesudgifter til fælles belysning og elevatordrift.
FACADEDØRE/OPGANGSDØR	VELFAC 500. Farven indvendig er malet hvid og farven udvendig er RAL 8014.
ALTANDØRE	VELFAC 200 træ/alu med 3-lags energiruder. Farven indvendig er malet hvid og farven udvendig er RAL 8014.
VINDUER	VELFAC 200 træ/alu med 3-lags energiruder. Farven indvendig er malet hvid og farven udvendig er RAL 8014.
ALTANER	Udføres med glasværn, balustre og håndliste i fladjern malet i RAL 8014. Belægning er Thermowood terrassebrædder. Der er belysning på altaner samt udvendig stikkontakt. Bolig nr. 1, 2, 3, 46, 47, 48, 62, 63, 70, 71 og 76 har altaner med trappe til offentligt terrænniveau.
HJØRNE-ALTANER INDELIGGENDE	Glasinddækkede altaner ved hjørneboliger. Uopvarmet. Udføres med glasparti med skydedør og fast glasparti/vindue i væg med brystning. Vægge beklædt med træbrædder og belægning i beton. Der er belysning, samt udvendig stikkontakt.
TERRASSER	Private terrasser i stueplan er flisebelagt med grå IBF 30x30 betonbelægningssten. Der er belysning på terrasse samt udvendig stikkontakt. Terrasser afskærmes hvor muligt af hæk. jf. plantegning. De myndighedsudpegede redningsstigearealer må alene indrettes med genstande, som kan fjernes af én person.
TAGTERRASSER/PRIVAT	Altanværn udføres med glasværn, balustre og håndliste i fladjern malet i RAL 8014. Belægning Thermowood terrassebrædder. Der er belysning på terrasse samt udvendig stikkontakt.
TAGTERRASSE/FÆLLES	Fælles tagterrasse etableres på 5. sal med adgang via opgangen Søndre Havnevej 8B. Der etableres glasværn, balustre og håndliste er i fladjern malet i 8014. På den fælles tagterrasse etableres et væksthuis. Belægning er Thermowood terrassebrædder på tagterrasse og i væksthuis.
GÅRDRUM	Der etableres flere opholds- og fællesområder og leg for mindre børn. Primære stier er anlagt i grå IBF Holmegaardsten (14 x 21 x 5) Sekundære stier er anlagt i stigrus. Langs gangsti etableres en vandkanal. Vandet i kanalen ledes og fordeles efter regn/skybrud til almindingen. Planter i gårdrummet er valgt ud fra biodiversitetshensyn.
RENOVATION	Affald sorteres jf. gældende regler fra Køge Kommune. Bl.a. bio, papir, pap, plast, metal og glas. Renovation foregår i Molokker der er placeret i de nærliggende gader. Storskrald afleveres i ejendommens storskraldsrum beliggende i stueetagen - adgang via opgangen Søndre Havnevej 8B.
KÆLDER	
KÆLDER	Der anlægges kælder under ejendommen. Kælderen vil bestå af uopvarmet p-kælder, som er forbundet via rampe til en p-kælder placeret under Almindingen/gårdrummet. Herudover depotrum til hver bolig, cykelparkering, teknik rum og elevatoradgang.
DEPOT	Hver bolig har eget lukket depotrum i kælder, aflåst med hængelås. Depotrum er beliggende i den del af kælderen som er opvarmet. Depotrum vil være mellem 2,2 m² og 3,4 m².
CYKELPARKERING	Cykelparkering placeres i p-kælder og på terræn under porten mod Almindingen/vest. Cykelparkering til gæster er under porten mod Almindingen/vest.
OPGANGE	
DØRTELEFON	Udvendig ved opgangsdøre. Med dørtelefon og videoskærm.
ELEVATOR	Elevator til alle etager fra kælder til øverste etage.
ENTREDØRE	Som Swedoor med dørspion. Farven er malet hvid.
HUSNUMRE/NAVNESKILT	Husnummer er placeret på entredør. Navneskilt ved den enkelte bolig.
POSTKASSER	Postkasser placeres i opgangen i stueplan.

INDVENDIGE FORHOLD

VÆGGE	Vægge udføres med filt og malet to gange i hvid farve.
LOFTER	Hvide sprøjtemalede betonlofter med synlige spor. Loftshøjde ca. 2,50 m. På toilet og badeværelse er de nedsænkede lofter udført med filt og malet to gange i hvid farve. Loftshøjde på toiletter og badeværelser er ca. 2,25 m.
RØGALARM	Lovpligtig røgalarm opsættes i alle lejligheder.
GULVE	Flydende gulve som BOEN Eg transparent Andante, 13 x 138 x 2200 mm. Klinkegulv format 60 x 60 i badeværelser/toiletter. Type Gravit Titan med sokkelklinke. Farve: Grå beton. Aluminiums overgangsskiner i alle døråbninger eller hvor der er skift i belægninger/gulvtype.
GULVVARME	Termostatstyret gulvvarme i alle rum med individuelle trådløse rumtermostater.
TEKNIKUM/-SKABE	Skakte er placeret i bolig jf. plantegninger. Ventilationsanlæg er fælles og placeret på tag.
GARDEROBESKABE	Svane model Deco hvid.
INDVENDIGE DØRE	Hvidmalede glatte døre fra Swedoor. Gerigter og fodlister hvidmalede. Dørgreb i rustfrit stål.
INTERNET/TV	Der føres internet og TV ind i boligens teknikskab som tilsluttes den interne TV-kabling. Det er muligt at opsætte egen router i teknikskabet. Der føres netværkskabel (PDS) jf. plantegningen til forberedt TV. Valg af pakkeløsning aftaler køber med leverandøren.
FORBRUGSMÅLERE	Individuel bi-måler aflæsning af brugsvand og varme i teknikskab. Boligens individuelle elmåler er placeret i kældere.
VENTILATION	Mekanisk varmegenvindingsanlæg med udskiftning af luft i boligen via indblæsning gennem sokler i køkken eller garderobeskabe. Udsugning via emhætte og loftsventiler på toilet og badeværelse.

KØKKEN

KØKKEN, FRONTER* OG GREB*	Svane model Deco malet, farve Greige Supermat med LUX skuffer. Greb Lounge rustfri stål silke-mat. Overskabe med click-push. Indbyggede spot under overskabe.
BORDPLADE* OG VASK*	Bordplade fra Svane i 20 mm. højtrykslaminat, farve Stone Collection BP964 Underlimet stålvaske type Lavabo Venus 60B
ARMATUR	Quooker Fusion Square 3L rustfri stål
HÅRDE HVIDEVARER*	Integreret køle/frysese, Siemens - iQ100 som KI86VNSEO Indbygningsovn, Siemens - iQ300 som HB571ABS3 Induktionskogesektion, Siemens - iQ500 som ED61RBSB6E Integreret opvaskemaskine, Siemens - iQ100 som SN616X02AF
EMHÆTTE	Indbygningsemhætte Gerson Gruppo
BELYSNING	LED spots under overskabe fra Svane

BAD / TOILET

SKABE*1	Skab under vask og vægskab bag dør. Svane model Deco hvid malet.
VASK	23 mm hvid bordplade som Marmorline med indstøbt vask, matlook
FLISER	Gulv og bruseniche udføres med fliser i format 60 x 60 som Gravity Titan med sokkelklinke. Farve: Beton Look.
ARMATUR, HÅNDVASK	Fabrikat som Grohe, ét-grebs. Krom, type Focus nr. HG701554304
TOILET	Væghængt, keramisk hvidt toilet som Gustavsberg Nautic 5530 og toiletbræt med softclose
BRUSEARMATUR	Termostatisk Grohe armatur med brusehoved som Rainshower samt håndbruser, krom
GULVAFLØBSDRÆN	Gulv afløbsrender som Unidrain,
HÅRDE HVIDEVARER*	Vaskemaskine, Siemens - iQ300 som WM14N08LDN Kondensørretumbler, Siemens - iQ300 som WT43HVOEDN
SPEJL/TILBEHØR	Spejl på væg over vask. Der opsættes håndklædeholdere og toiletpapirholder.
BELYSNING	LED spots i loftet 2-værelses lejligheder - 3 stk. 3 og 4-værelses lejligheder - 4 stk.

*Mulig tilvalg

*1 Mulig tilvalg i enkelte boliger

Forbehold

De valgte og nævnte materialer er et udtryk for et generelt kvalitetsniveau. Der tages forbehold for produktændringer, udgåede produkter, projektændringer, ændringer i myndighedskrav, tryk-fejl og andre fejl.

Søkvarteret, Nørheden



Vilvordevej, Charlottenlund



Holbæk Have, Holbæk

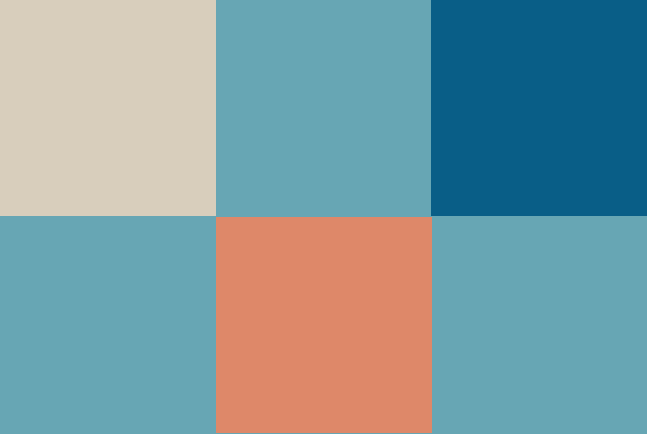


Teglværksøen, København



Grønttorvet, Valby





Helhedsorienteret bolig- og byudvikling

Tovværket og Sømærket udvikles af FB Gruppen A/S - en dansk bolig- og byudvikler med mere end 20 års erfaring.

FB Gruppen arbejder med byudvikling ud fra et helhedsperspektiv. Her ses boligen altid som en del af en større sammenhæng, hvor arkitektur, funktionalitet, byrum og infrastruktur tænkes sammen fra starten. Målet er at skabe sammenhængende og levende bydele med lang levetid.

Koncernen udvikler både ejer- og lejeboliger samt almene boliger og indgår i større strategiske partnerskaber med kommuner og byudviklingsselskaber.

Udover utallige boligområder står selskabet bl.a. bag bydelsprojekterne Grønttorvet i Valby, Søkvarteret i Nærheden i Hedehusene og Holbæk Have i Holbæk. Projekterne kendetegnes ved gennemtænkte planløsninger, robuste materialevalg og en arkitektonisk tilgang, der respekterer stedets identitet.

I Køge er FB Gruppen en aktiv medspiller i transformationen af Søndre Havn. Her bidrager de til udviklingen af en ny, byintegreret havnebydel, hvor boliger, byrum og forbindelser mellem havn og historisk bymidte styrkes som en samlet struktur.

Ambitionen er ikke blot at opføre boliger - men at udvikle varige bymiljøer, der skaber værdi for beboere, området og byen som helhed.





3D VISUALISERING UD MOD SØNDRE HAVNEVEJ

Brochuren er udarbejdet som sælgers prospekt og skal ikke ses som en salgsopstilling. Der kan forekomme ændringer undervejs i projektet, hvorfor materialet er med forbehold. Beskrivelsen af de materialer, som følger boligen, finder du i materialebeskrivelsen. Billeder af bygninger, interiør og udsigt er med forbehold for ændringer. Møbelinteriør på plantegninger medfølger ikke. Træer og beplantning på illustrationerne viser, hvordan det forventeligt vil se ud om 5-10 år, såfremt området plejes og passes. Udearealerne omkring ejendommene er endnu ikke færdigprojekteret. Angivne visualiseringer i brochuren er alene anslåede og vejledende, hvorfor køber ikke kan støtte ret til sådanne angivelser. Der henvises i stedet til angivelser i salgsopstilling og købsaftalematerialet.

2. udgave, juni 2026.

Projektudvikler



FB GRUPPEN A/S

FB Gruppen A/S
Paradisæblevej 4, 5.
2500 Valby
fbgruppen.dk

salg



FB GRUPPEN A/S

FB Gruppen A/S
Kontakt Ann-Beth Senger
Tlf.: 30 46 48 89
Mail: tovvaerket@fbgruppen.dk

danbolig

danbolig Køge
Stensbjergvej 7, 4600 Køge
Tlf.: 56 63 33 33
Mail: koege@danbolig.dk