



REAL

## Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>4.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.338</b>		
Byggeår	<b>2018</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1753**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



### Indflytningsklar ejerlejlighed/rækkehus i to plan med stor terrasse og attraktiv beliggenhed i Køge C

Her udbydes en charmerende og meget velholdt ejerlejlighed på 122 m<sup>2</sup>, opført i 2018, som fordeler sig over to indbydende plan. Der er elevator fra gadeplan til lejligheden, og indvendigt er der idag monteret trappe-elevator. Boligen fremstår i særdeles god stand og er lige til at flytte ind i, hvilket gør den ideel til både den pladskrævende familie, parret eller den køber, der ønsker en moderne og overskuelig bolig midt i byen. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og giver rummene en luftig og behagelig atmosfære gennem hele dagen.

Planløsningen er gennemtænkt og funktionel med et stort køkken-alrum som boligens naturlige samlingspunkt. Her er der god plads til både madlavning, spisebord og hyggelige stunder i hverdagen. Derudover rummer boligen et gæstebadeværelse, et separat badeværelse samt et soveværelse med walk-in, efterfulgt af to rummelige værelser, som giver mange anvendelsesmuligheder til eksempelvis børn, kontor eller hobbyrum. De to plan skaber en dejlig opdeling mellem ophold og privatliv.

Udendørs får du en skøn nordvendt terrasse, som fungerer som et roligt og privat frirum, hvor sommeren kan nydes i behagelige omgivelser. Den centrale beliggenhed i hjertet af Køge C betyder, at du har alt lige ved hånden. Offentlig transport, indkøb og skole ligger i gåafstand, og byens mange tilbud, caféer og stemningsfulde miljø er tæt på. Her får du en moderne og indflytningsklar bolig med både komfort, kvalitet og en særdeles attraktiv placering.

#### 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: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



Gang



Gang



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

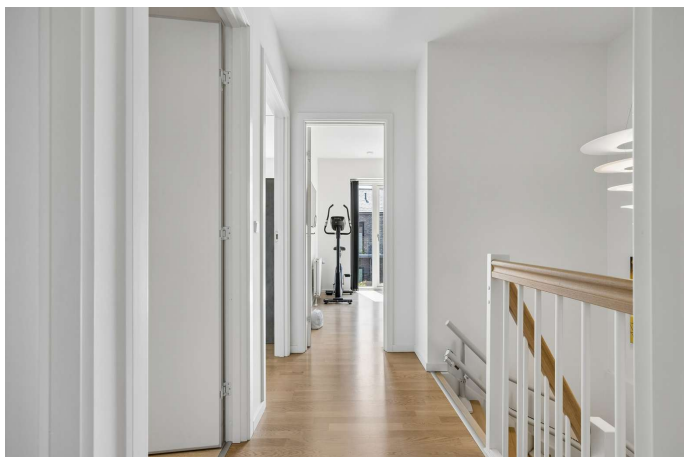


Gang

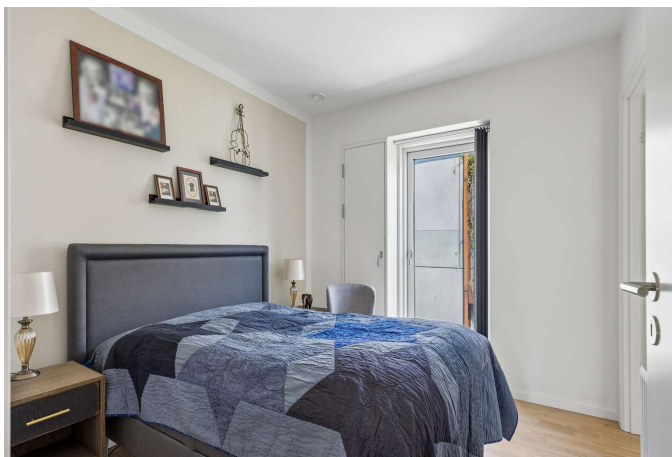
Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



Gang



Værelse



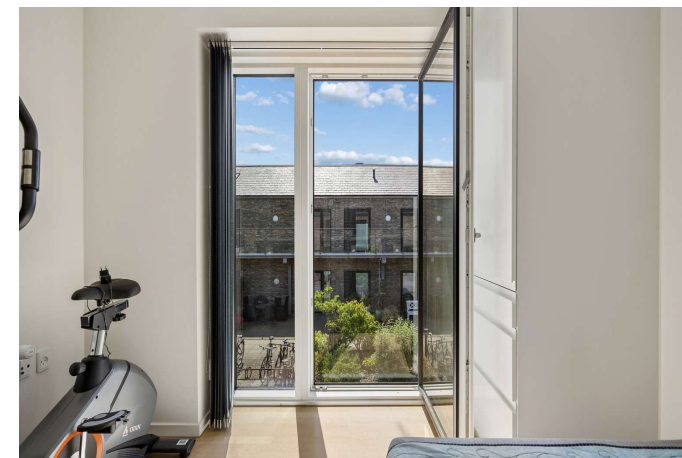
Værelse



Værelse



Værelse

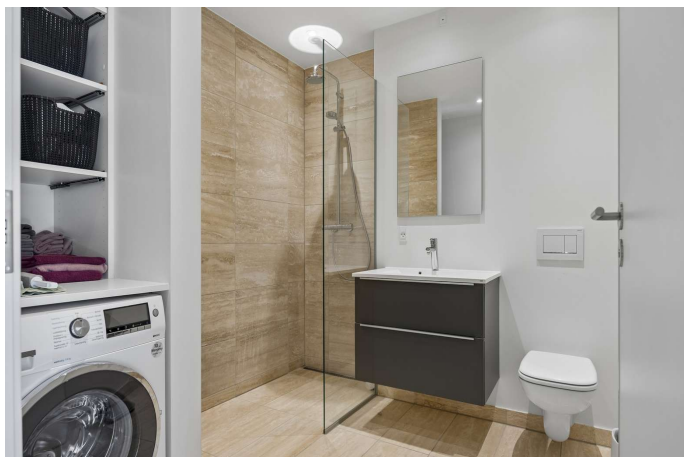


Værelse

Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



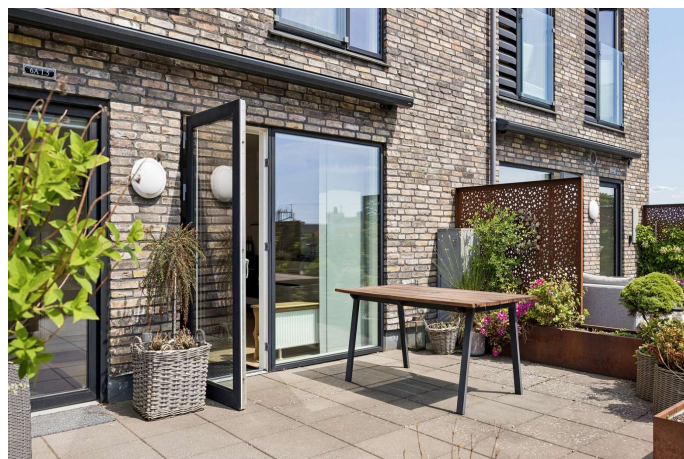
Badeværelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



Ejendommen



Udsigt



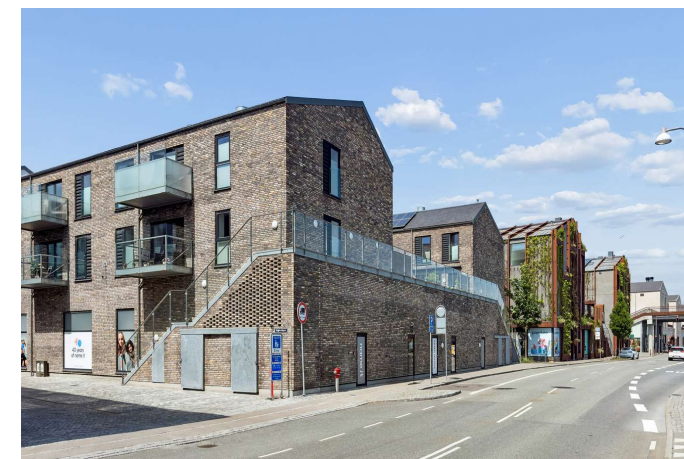
Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



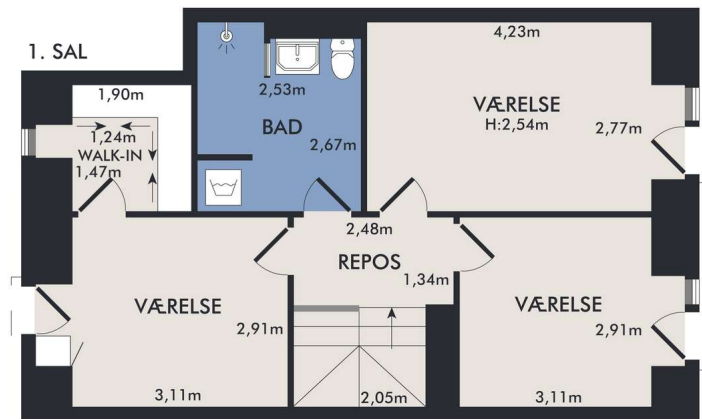
Ejendommen



Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

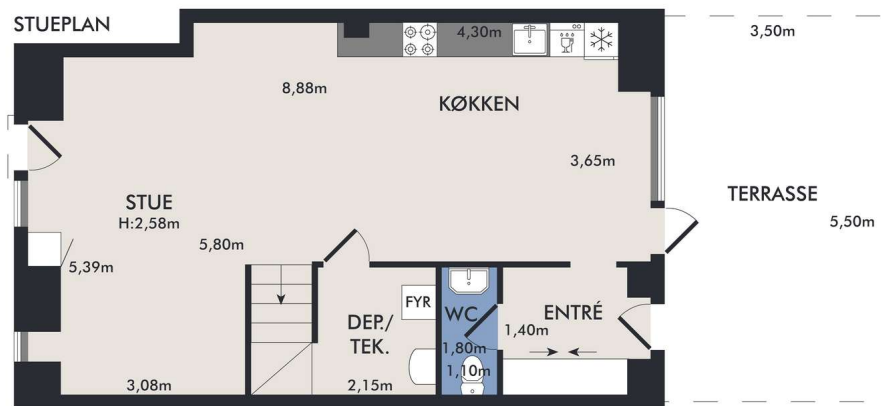
Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026

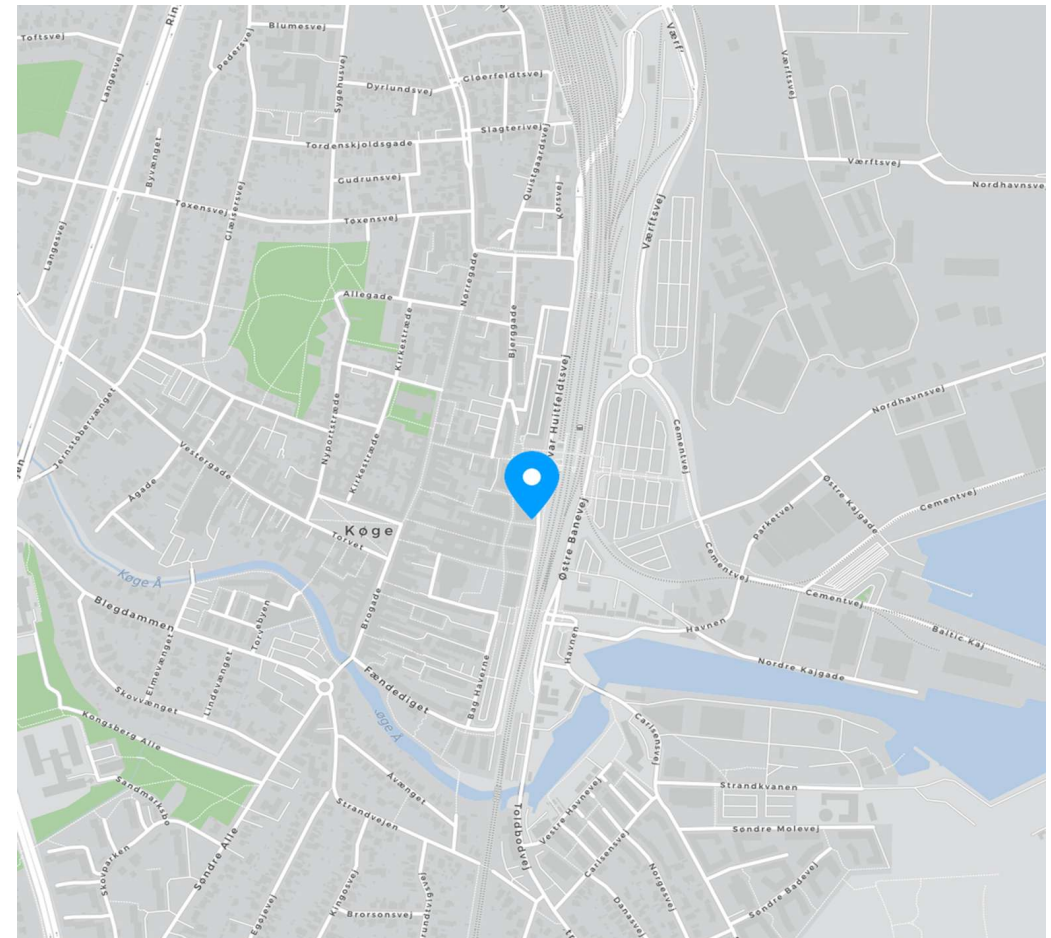


STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	324 Køge Bygrunde
BFE-nr.:	429089
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.836.000
Grundværdi:	1.738.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.068.800
Grundlag for grundskyld:	1.390.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	118 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	118 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	122 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 08.10.2015 - Aftale vedr. udstykning af byggefelter i Køge Kyst - Stationsområdet etape 2A
- Nr. 4: 08.09.2020 - NYE VEDTÆGTER TIL AFLØSNING AF GAMLE VEDTÆGTER
- Nr. 5: 26.09.2022 - Deklaration vedrørende lamper og installationer

**Planer**

- 14. Lokalplan 1060 - Stationsområdet
- 14a. Kommuneplan 3C14 - Det centrale stationsområde

Der henvises ivørigt til ejendomsdatarapporten.

**Anvendelsesbegrænsninger**

ingen oplyst.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.953 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.651	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	7.369	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Fællesudgifter	kr.	22.608	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	2.250
Hensat til vedligeholdelse	kr.	1.432	I alt	kr.	4.827.900
Renovation	kr.	4.997			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.057			

#### 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 26.038 md. / 312.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.917 md. / 251.007 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Rådhusstræde 6A, 1. 5, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1753  
Ejerudgift/md.: kr. 4.338

Dato: 24.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.900.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Rådhusstræde 6A

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 136 / 2051

Tinglyst: 136 / 2051

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Ingen oplyst.

**Fællesfaciliteter**

fælles tagterrace, se vedtægter pkt. 22

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 væksten 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.