

REAL



Rebslagergade 6A, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	153
Kontant	7.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.079	Grund m ²	217
Byggeår	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0320**

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: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026



Velkommen til dette fantastiske byhus beliggende midt i det pulserende hjerte af Køge C. Med et boligareal på hele 153 kvadratmeter, bygget i 1996, tilbyder denne ejendom en sjælden kombination af moderne komfort og charmerende byliv. Den nyere byggeår er en stor fordel for både energioptimering og vedligeholdelse, hvilket gør huset ideelt for dem, der ønsker et hjem uden bekymringer. Dertil er det roligt beliggende i en sidegade. Huset præsenterer sig med en smuk guldpuddset facade og et klassisk tegltag, der indrammer den integrerede carport perfekt. Indenfor mødes du af en rummelig entré, der fører dig videre til det store køkken-alrum. Her finder du rigelig skabsplads samt en praktisk køkkenø - perfekt til både madlavning og samvær. Fra alrummet er der direkte adgang til den skønne gårdhave, som er kendt som en af de flotteste i Køge C.

##

Gårdhaven er intet mindre end et privat paradis med græsarealer og terrasser, hvor lysindfaldet spiller smukt henover dagen. Den ugenerede atmosfære gør det til et ideelt sted at nyde roen midt i byen. Stueetagen byder også på en hyggelig stue med plankegulve samt en vidunderlig udestue med klinker og gulvvarme – her kan du nyde lyset året rundt.

På første sal finder du tre værelser alle med god plads og loftshøjde samt endnu et badeværelse – alt sammen holdt i flot stand og klar til indflytning. Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret på en rolig sidegade til Vestergade har du Køge Torv lige om hjørnet samt nem adgang til stationen, skolerne og diverse indkøbsmuligheder.

Dette hus tilbyder ikke blot rum men også sjæl – her får du muligheden for at bo centralt uden at gå på kompromis med fredelige omgivelser.

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.

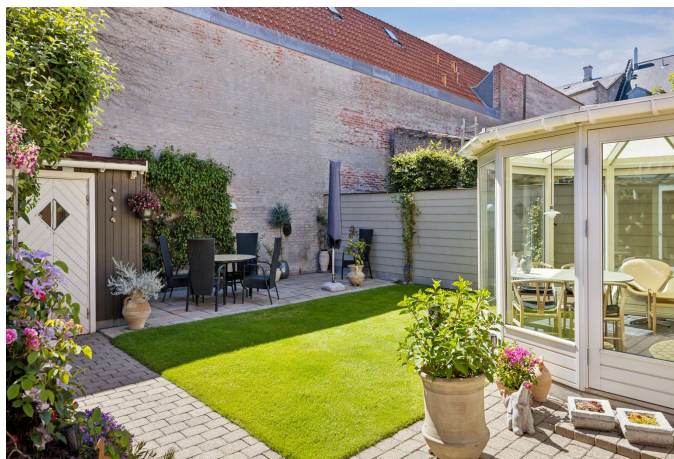
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

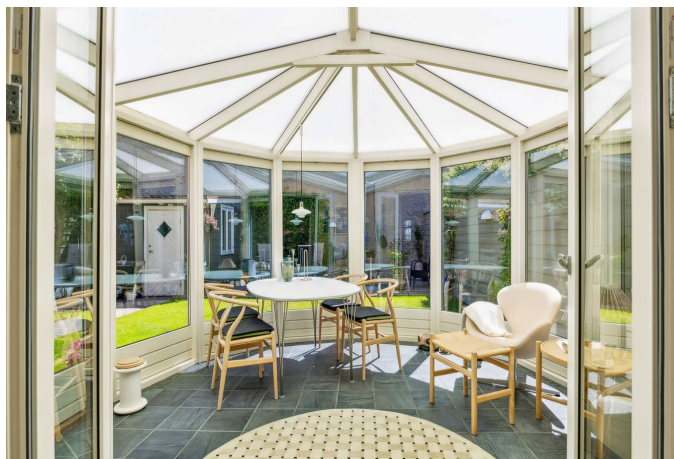
Dato: 01.04.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

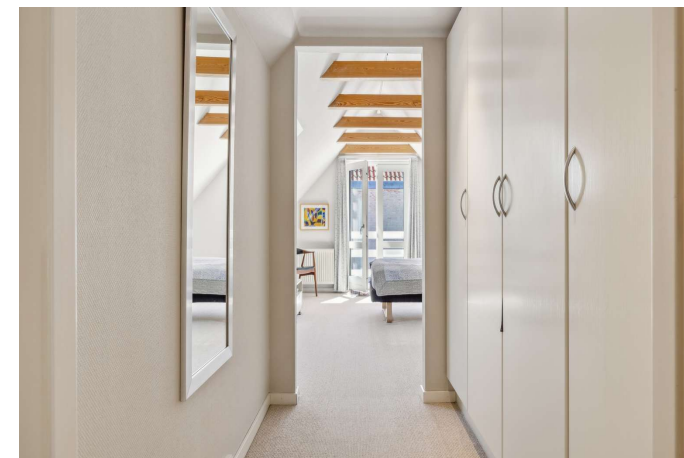
Dato: 01.04.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

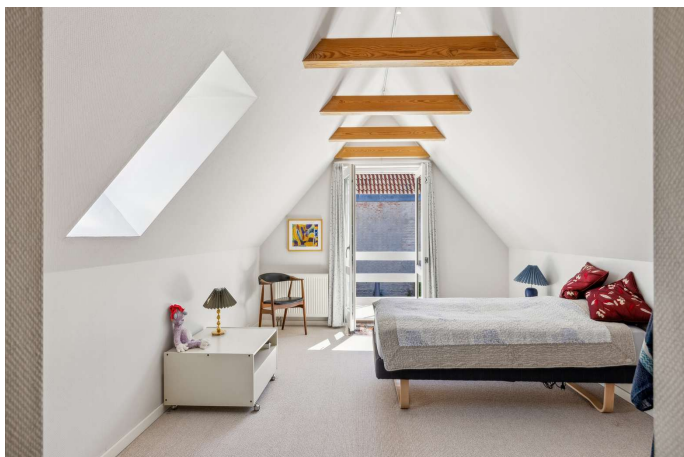
Dato: 01.04.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

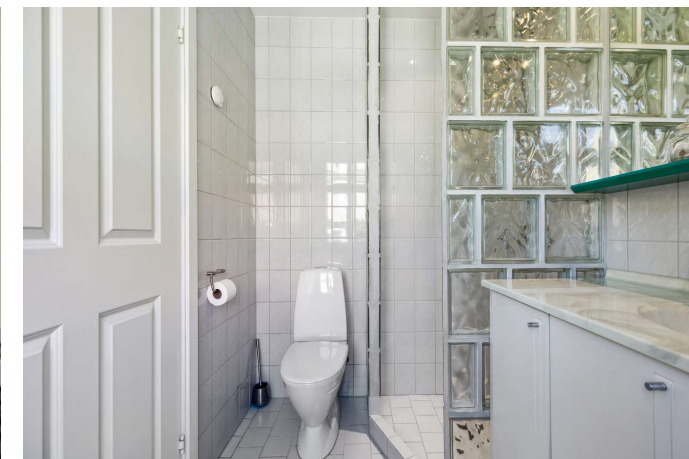
Dato: 01.04.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



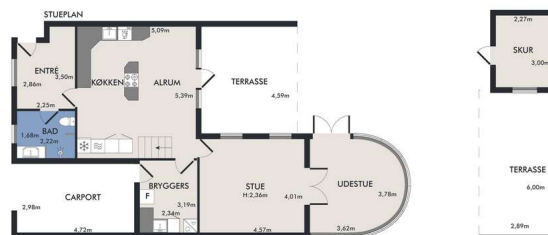
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
 Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 45h Køge Bygrunde
BFE-nr.: 7841472
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.584.000
Grundværdi: 3.010.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.267.200
Grundlag for grundskyld: 2.408.000

Arealer**

Grundareal: 217 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 20 m²
Indbygget udestue el. lign.: 15 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet
- Nr. 2: 17.08.1987 - Lokalplan nr. 3-11.1.
- Nr. 3: 04.04.1995 - Dekl. ang. forsynings- og afløbsledninger,

Planer

21. Lokalplan nr. 8-02.pdf
21a. Lokalplan nr. 3-11.pdf
21b. Lokalplan nr. 3-11.6.pdf
21c. Lokalplan nr. 3-11.1.pdf
21d. Kommuneplan 3B16 - Nicolaikvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Voss), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Voss), Køleskab (Liebherr), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Hoover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 1.144 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.863	Kontantpris	kr.	7.295.000
Grundskyld	kr.	12.762	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.650
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse	kr.	156	I alt	kr.	7.350.070
Husforsikring	kr.	4.170			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 48.948

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.833 md. / 477.996 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.003 md. / 384.033 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Ingen.

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: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 01.04.2026

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:

Ingen oplyste

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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.

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.

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.

Announce



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.