



REAL

Rebslagergade 6A, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	153
Kontantpris	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.083	Grund m2	217
Byggear	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0320**

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: Rebslagersgade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

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 guldpuddet facade og et klassisk tegtag, 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.

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. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026

Gårdhaven er intet mindre end et privat paradys 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.

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	217 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	74 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	20 m ²
Udestue:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11
Nr. 2 lyst d. 17.08.1987 - Lokalplan nr. 3-11.1
Nr. 3 lyst d. 04.04.1995 - Dekl. ang. forsynings- og afløbsledninger

Planer

Lokaplan nr. 3-11, 3-11.1, 3-11.6 og 8-02
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):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 1.143,60 m3 Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed 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 gult hus og rødt hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Energimærkning: Energimærke C.

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.
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



Adresse: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.863	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	12.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	7.551.270
Rottebekæmpelse	kr.	156			

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

48.995

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.107 md./ 481.283 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.601 md./ 391.210 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: 10.01.2026
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: 1/2 - 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: Rebslagergade 6A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0320
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 10.01.2026

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

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.020.000	2.004.724	1.997.560	DKK	0,24	17.901	26,00	3,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Miele
Kogeplade - Voss
Emhætte
Mikroovn - Voss
Køleskab - Liebherr
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Hoover

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.