

REAL



Glentevej 17, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.140	Grund m ²	795
Byggeår	1940	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1910**

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: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Indflytningsklar muremestervilla på 159 etagemeter med skøn have og central beliggenhed i det eftertragtede pipkvarter

Velkommen til denne charmerende og indflytningsklare muremestervilla på 100 m², samt 59 m² ekstraordinær højloftet underetaget. Oprindeligt opført i 1940, men sidenhen renoveret og energioptimeret, med bl.a. nyt tag, facadeisoleret osv. Her får du en bolig, der fordeler sig over tre plan og skaber en funktionel og behagelig ramme for hverdagen. De to store værelser (det ene med hyggelig hems) og den store stue giver god plads til både familieliv, hjemmearbejde og hyggelige opholdssteder, mens boligens planløsning gør det nemt at indrette efter behov.

Hjertet i hjemmet er kombinationen af hyggelige leverum, og et fantastisk uderum, hvortil der er let adgang fra den vestvendte terrasse og videre ned til haven. Det charmerende køkken danner en naturlig base for madlavning og samvær. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, så inde- og udeliv bindes smukt sammen på lune dage og lange sommeraftener. Underetagen byder på to store disponible rum, som giver mange anvendelsesmuligheder, hvad enten du drømmer om hobbyrum, opbevaring, vaskerum eller ekstra plads til aktiviteter. Boligen fremstår generelt lys, velholdt og klar til indflytning.

Udenfor venter en skøn og velholdt have, der indbyder til både afslapning og udeliv. Her er der plads til at nyde solen, dyrke grønne projekter og samle familie og venner omkring terrasse og have. Beliggenheden i det attraktive pipkvarter giver dig en rolig og tryk base, samtidig med at du bor tæt på indkøb, skole, offentlig transport og kun cirka 10 minutter til Køge C på gå-ben. Det er en bolig med en sjælden kombination af charme og anvendelighed, uden at gå på kompromis med komfort og stand.

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: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Spisestue



Stue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Køkken



Køkken



Terrasse



Udsigt



Have



Have

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



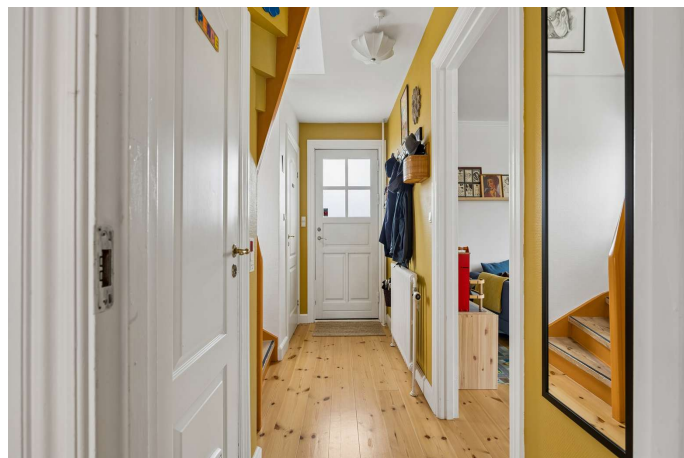
Ejendommen



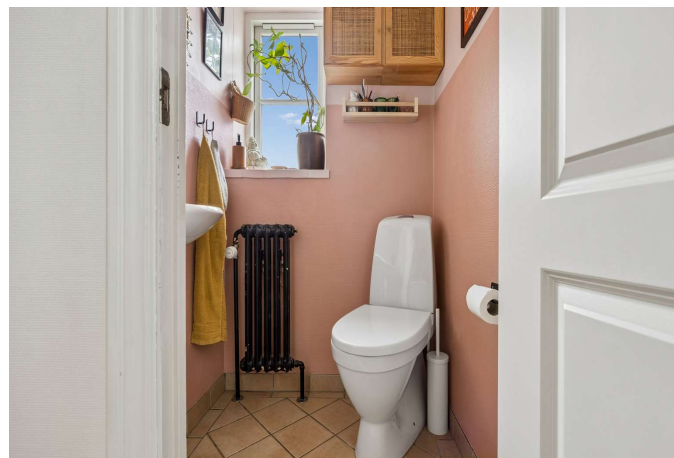
Spisestue



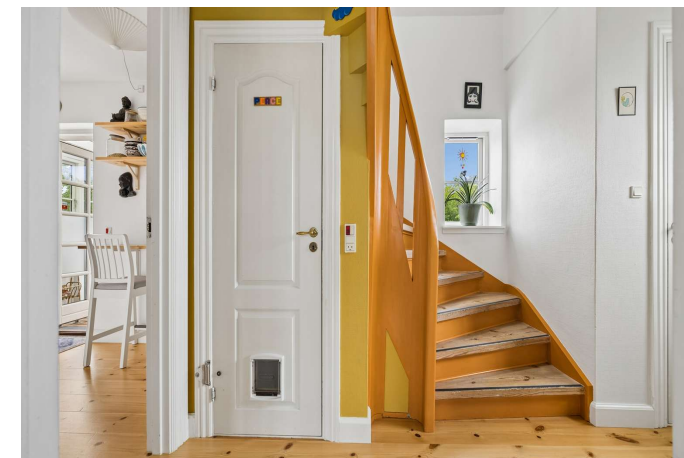
Ejendommen



Gang



Badeværelse

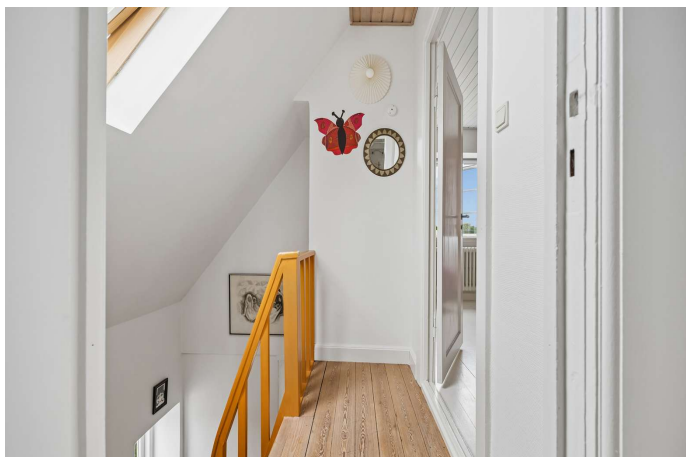


Gang

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt

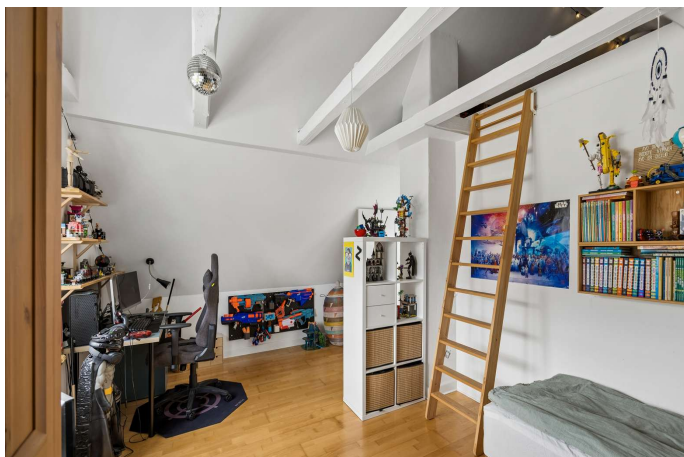


Værelse

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Værelse



Andet



Værelse



Gang



Badeværelse



Værelse

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Bryggers



Disponibelt rum



Have



Ejendommen



Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.495.000

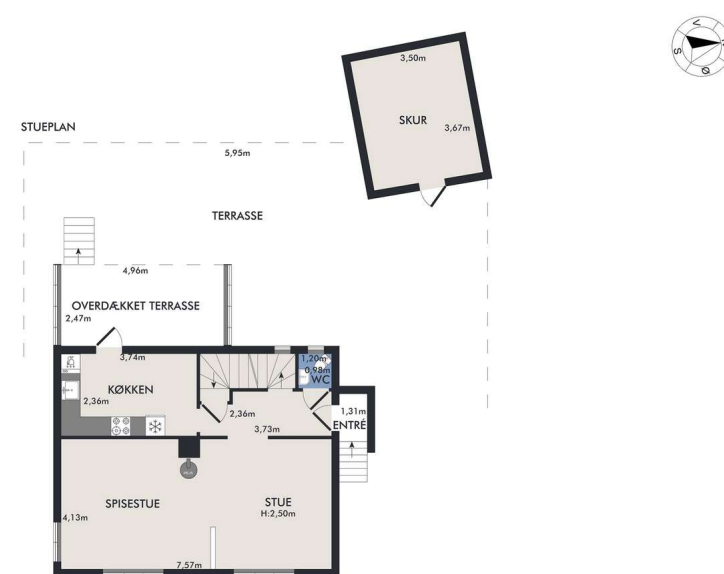
Sagsnr.: 150-1910
 Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

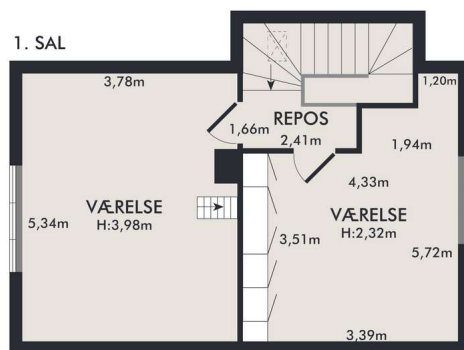
Plantegning



Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

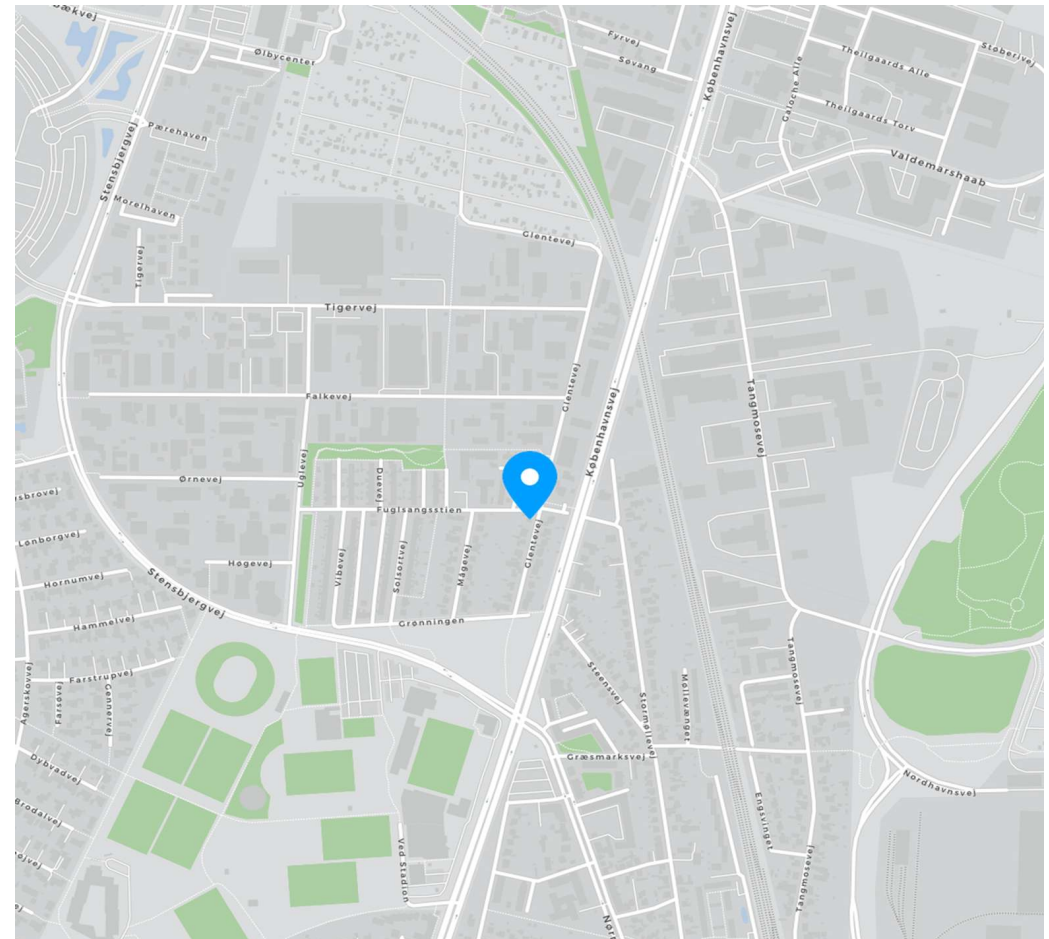
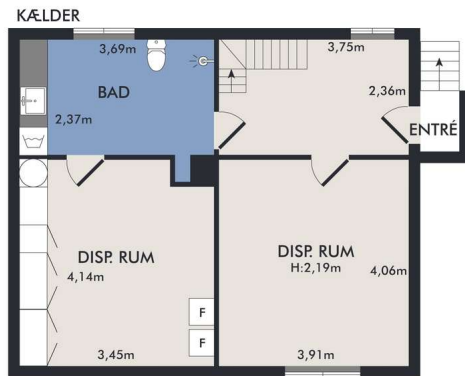
Plantegning



Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11fn Køge Markjorder
BFE-nr.: 5299940
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.598.000
Grundværdi: 2.959.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.878.400
Grundlag for grundskyld: 2.367.200

Arealer**

Grundareal: 795 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 59 m²
Carport: 18 m²
Udhus: 13 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: 15.05.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.08.1940 - Dok om køkken samt at tagetagen kun må benyttes af enlige personer

Planer

18. Kommuneplan 3B01 - Fuglevejsskvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

(Komfur mrk. Siemens, Ovn mrk. Siemens, Kogeplade mrk. Siemens, Emhætte mrk. Siemens, Tørretumbler mrk. Siemens, Køle-/fryseskab mrk. Siemens, Opvaskemaskine mrk. Asko og Vaskemaskine mrk. Samsung.), (OBS: Opvaskemaskinen har defekt sæbeskuffe)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se police.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.757 Forbrug: 1.408 m³
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn samt elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er desuden 844 kWh. I udgiften er der ikke medtaget omkostning til forbrugsbrænde.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.680	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	12.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse	kr.	140	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	5.538.850
Skorstensfejning	kr.	1.207			
Husforsikning	kr.	4.112			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.682			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.961 md. / 287.534 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 **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: Glentevej 17, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1910
Ejerudgift/md.: kr. 3.140

Dato: 07.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 427.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.827.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.