

REAL



Glentevej 5, 4600 Køge

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 123 |
| Kontant | 6.295.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 3.772 | Grund m ² | 687 |
| Byggeår/ombygget | 1938/2003 | Energimærke | D |

Sagsnr. **150-1432**

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 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Velkommen til denne klassiske muremestervilla fra 1938, beliggende i det eftertragtede Pip kvarter i Køge. Med et boligareal på 123 kvadratmeter og en yderst anvendelig kælder på 67 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom både charme og funktionalitet. Huset er løbende istandsat og fremstår indflytningsklart med flotte detaljer, der understreger den oprindelige stil.

Indenfor byder villaen på en god indretning med en stor entré og bryggers på stueplan. Den store vinkelstue har fået åbnet op for at skabe et lyst og rummeligt opholdsområde med højt til loftet. Herfra er der adgang til et nyere køkken, som ligger i forlængelse af stuen via tilbygningen. Fra køkkenet kan man træde ud på den store hævede træterrasse, hvor man kan nyde udsigten over den vestvendte have.

På første sal finder du tre gode værelser samt et badeværelse, mens anden sal er udnyttet med hems, hvilket giver ekstra plads til kreativ udfoldelse eller opbevaring. Kælderen har egen indgang og rummer to disponible rum samt tekøkken og bad – perfekt til teenageafdeling eller gæster.

Haven er skøn, solrig og vestvendt med masser af plads til leg eller afslapning. Den er nem at holde ved lige, så du kan bruge tiden på at nyde de lange sommerdage ude under åben himmel. Derudover findes der både skur og carport på grunden.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger ugeneret på den rigtige side af vejen med nem adgang til stationen, hvorfra toget hurtigt tager dig til København. Skole og indkøbsmuligheder ligger også inden for kort afstand, ligesom det blot kræver en kort gåtur at nå Køge Torv eller de naturskønne omgivelser ved Asen.

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: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Ejendommen

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

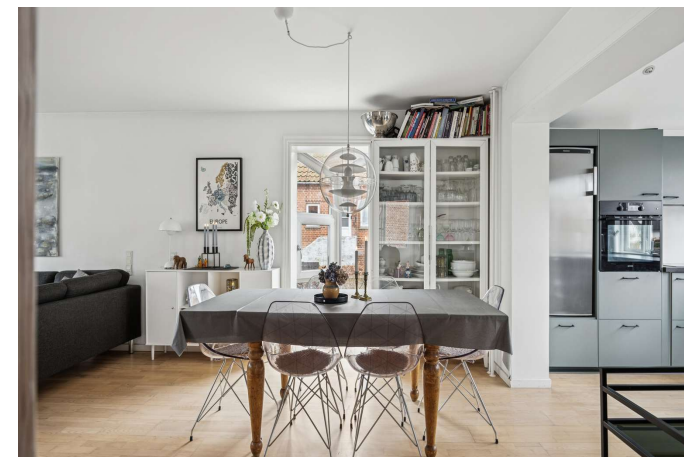
Dato: 29.03.2026



Ejendommen



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Stue



Gang



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Værelse



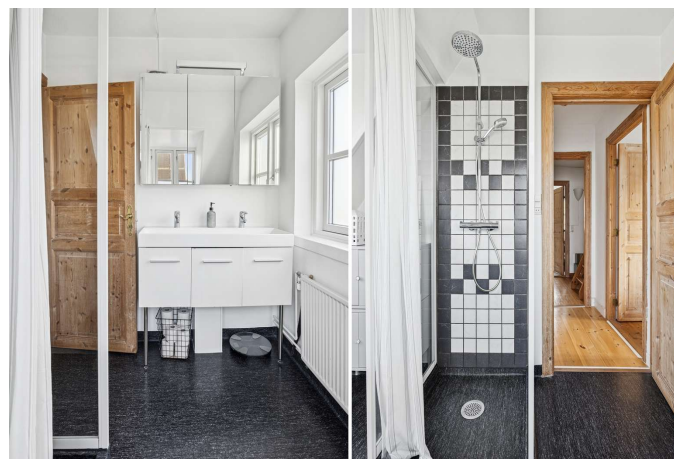
Værelse



Trappe



Badeværelse



Badeværelse



Stue

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



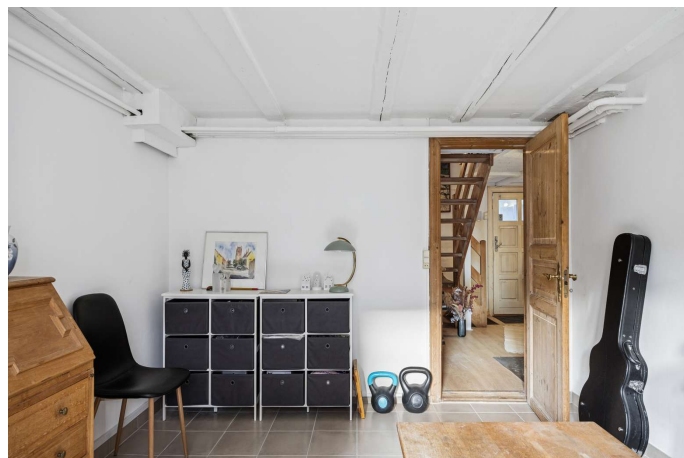
Gang



Stue



Værelse



Disponibelt rum



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

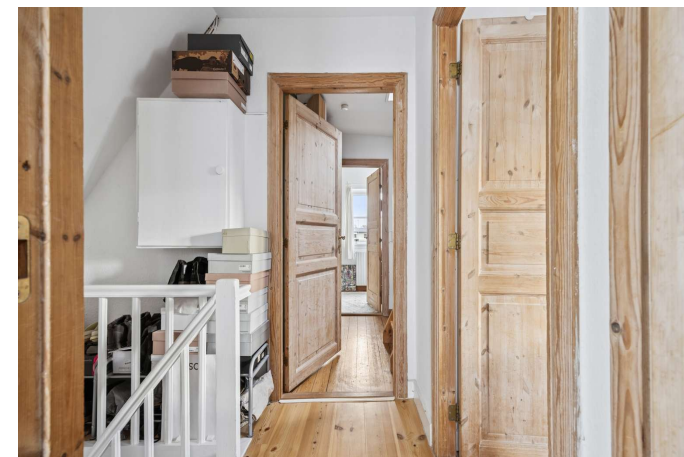
Dato: 29.03.2026



Udsigt



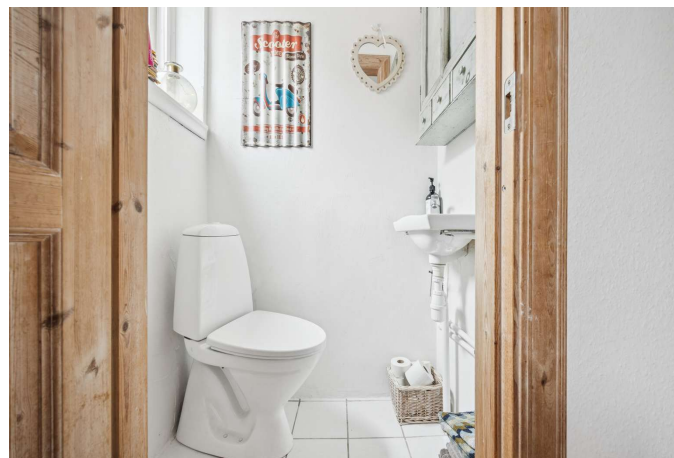
Ejendommen



Repos



Bryggers



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Ejendommen



Ejendommen



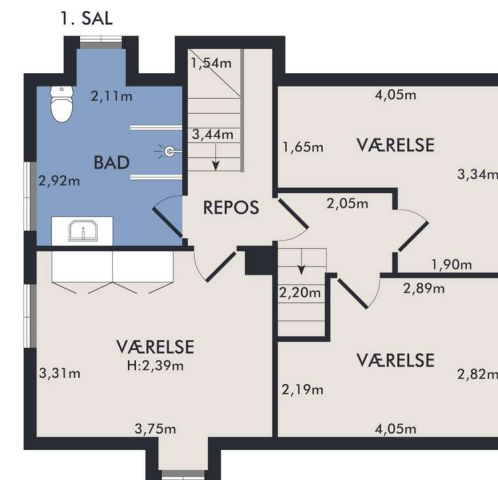
Ejendommen



Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



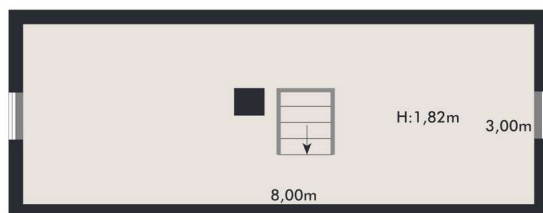
Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026

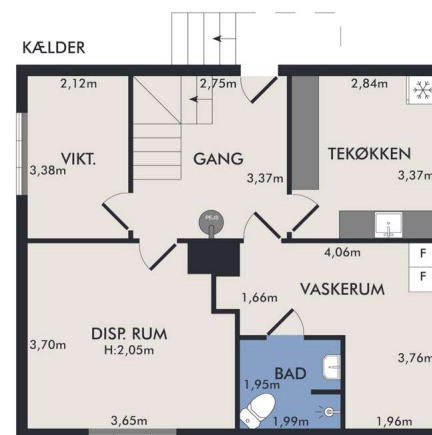


2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



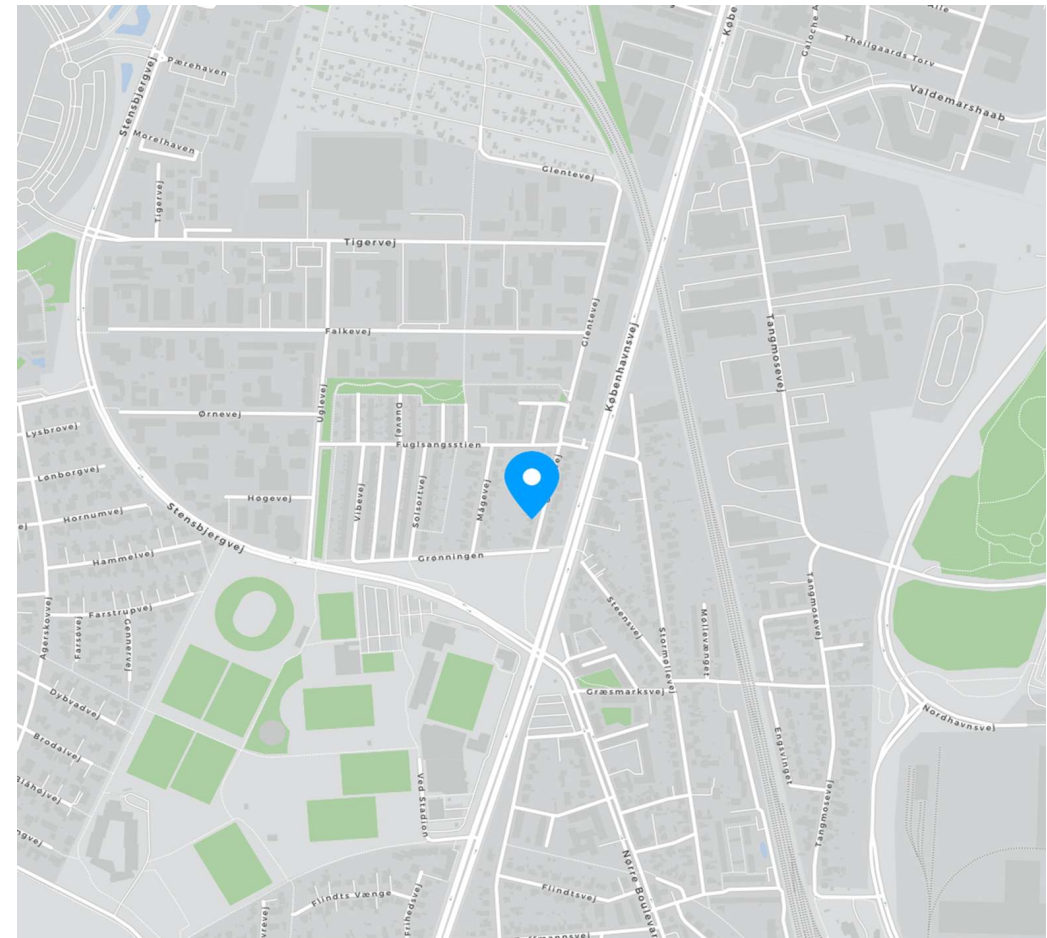
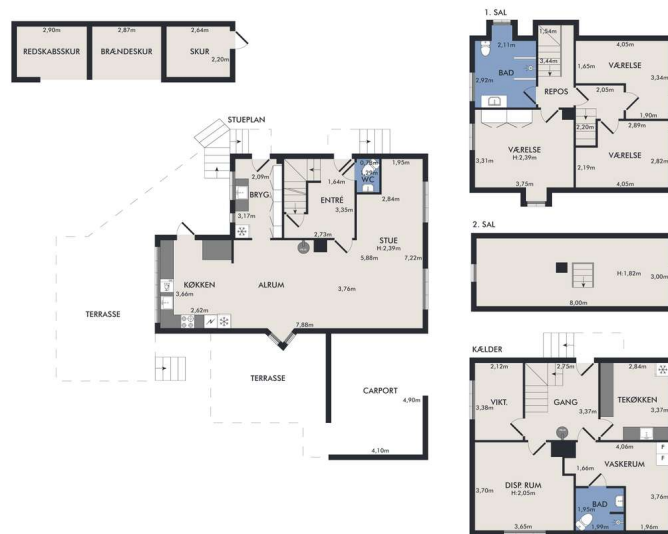
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 11ev Køge Markjorder
BFE-nr.: 5299922
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1938/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.296.000
Grundværdi: 2.800.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.436.800
Grundlag for grundskyld: 2.240.000

Arealer**

Grundareal: 687 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 67 m²
Carport: 18 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: 24.05.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 26.09.1996 - Samejeoverenskomst. Indeholdende pant- sætningsforbud samt forbud mod salg. resp. nuv. og fremt. realkreditlån

Planer

20. Kommuneplan.pdf

Tilbehør:

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

Ovn mærke Gorenje, Kogeplade mærke IKEA, Emhætte mærke IKEA, Mikroovn mærke Gorenje, Tørretumbler mærke Siemens, Køleskab mærke Blomberg, Fryser mærke Atlas, Opvaskemaskine mærke Ariston, Vaskemaskine mærke Siemens, Køleskab mærke Scadomestic.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 2.334 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er medtaget 701 kWh el.

Udgift til forbrugsbrænde er ikke medtaget i ovenstående udgift.

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 D

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Adresse: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 17.528 | Kontantpris | kr. | 6.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 11.872 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 39.650 |
| Renovation | kr. | 4.997 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.162 |
| Skorstensfejning | kr. | 2.617 | I alt | kr. | 6.343.812 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 150 | 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. | | |
| Husforsikring | kr. | 8.097 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 45.261 | | | |

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.385 md. / 412.616 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.625 md. / 331.501 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: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 29.03.2026

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 oplyst.

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 vækstet 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.