

REAL



Glentevej 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	6.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.772	Grund m2	687
Byggeår/ombygget	1938/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1432**

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: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

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

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

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.

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: 22.01.2026

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 Åsen.

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

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

Dato: 22.01.2026



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: 22.01.2026



Ejendommen



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

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

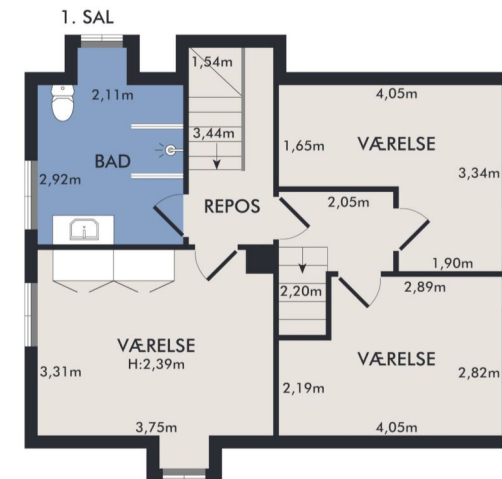
Sagsnr.: 150-1432
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 22.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

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

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

Dato: 22.01.2026

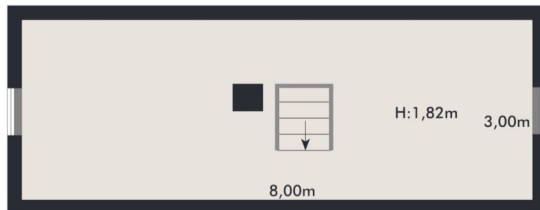
REAL



REAL



2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 22.01.2026





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

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

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	11 ev Køge Markjorder
BFE-nr.:	5299922
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1938/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	687 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	67 m ²
Carport:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 24.05.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 26.09.1996 - Samejeoverenskomst. Indeholdende pant- sætningsforbud
samt forbud mod salg. resp nuv. og fremt. realkreditlån

Planer.

Køge Kommuneplan

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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 Scabdimestic.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.528	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	11.872	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring	kr.	8.097	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	6.343.812
Skorstensfejning	kr.	2.617	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		45.260			

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 33.805 md./ 405.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.479 md./ 329.748 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: 22.01.2026
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: Glentevej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

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

Dato: 22.01.2026

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 oplyst.

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.285.850	1.332.259	1.334.962	DKK	3	85.973	22,25	2,81			Nej	
Totalkredit/2,6% Obligationslån	Obligationslån	305.444	305.444	321.182	DKK	2,56	32.618	13,00	3,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.