



REAL

Glæisersvej 55, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	211
Kontant	11.000.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.896	Grund m ²	732
Byggeår	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **150-2135**

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: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026



Indflytningsklar familievilla med tagterasse og skøn have midt i Køge C

Velkommen til en indflytningsklar og særdeles veldisponeret villa på hele 211 m², hvor moderne komfort, gennemtænkte løsninger og en attraktiv, central beliggenhed i Køge C går op i en højere enhed. Ejendommen er opført som en klassisk muremestervilla i 2005 og udvidet med en flot tilbygning i 2021. Siden opførelsen er boligen løbende renoveret med blandt andet nyt køkken, nye badeværelser og nye gulve i stueplan, så hjemmet fremstår både tidssvarende og indbydende. Gulvvarme i hele huset sikrer en behagelig varme og understreger den høje komfort i hverdagen.

Planløsningen er ideel til børnefamilien med en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling. Stueplan samler familien i store, lyse leverum med plads til både hverdag, gæster og hyggelige stunder. Her findes desuden et skønt masterbedroom med walk-in, der efter behov nemt kan integreres i leverummene, samt eget badeværelse og et praktisk bryggers. På førstesalen venter tre gode værelser, et stort repos med mulighed for at etablere et fjerde værelse samt et rummeligt badeværelse med både bruser og badekar. Fra reposen er der udgang til en dejlig tagterasse, som giver et ekstra, privat opholdsrum under åben himmel.

Grunden er stor og indrettet i flere stemningsfulde havemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem. Det indbydende terrassemiljø med orangeri indbyder til lange sommeraftener, mens den store plæne med nedgravet trampolin giver perfekte rammer for leg og familieliv. En integreret carport gør det muligt at gå tørskoet fra bilen og direkte ind i huset, og to gode udhuse giver fin plads til opbevaring. Beliggenheden er svær at overgå med gåafstand til Skt. Nikolaj Skole, Lovparken, Køge Torv, Åsen og Køge Station. Her får I kort sagt et komplet familiehjem med nærhed til alt det, der gør hverdagen nem og attraktiv.

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: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026



Ejendommen



Stue



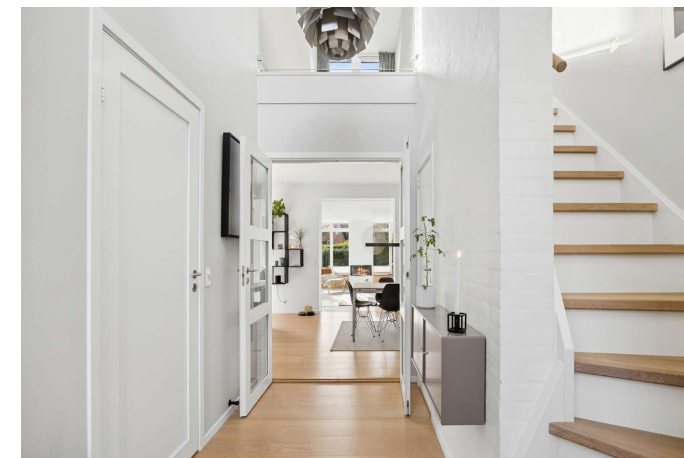
Ejendommen



Badeværelse



Badeværelse



Gang

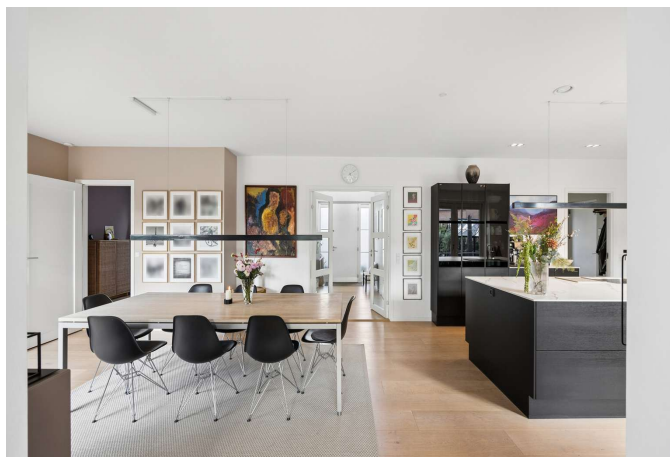
Adresse: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026



Stue



Spisestue



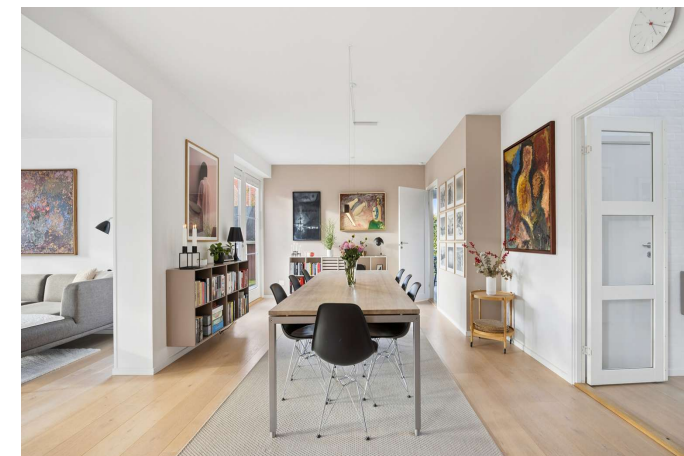
Køkken



Køkken



Bryggers



Spisestue

Adresse: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026



Spisestue

Adresse: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

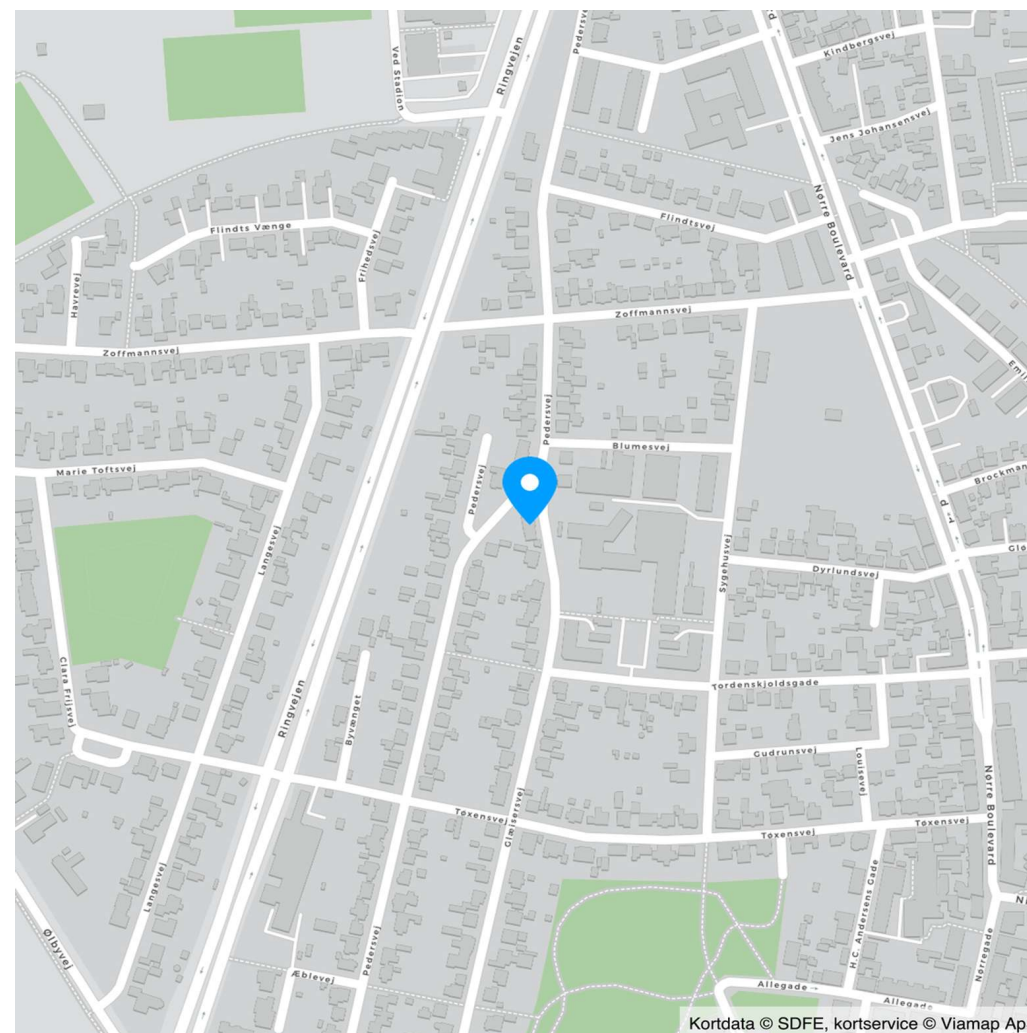
Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 51bf Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300535
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2005

Arealer**

Grundareal: 732 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 41 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.606.000
Grundværdi: 4.134.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.084.800
Grundlag for grundskyld: 3.307.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.09.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod opførelse af fabrikker mv.
- Nr. 2: 09.07.2004 - Tilladelse til opførelse af enfamiliehus Påtale Køge Kommune
- Nr. 3: 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

Planer

18. Kommuneplan 3B07 - Pedersvej, Zoffmannsvej
18a. Lokalplan 3-46 - Pedersvej kvarteret

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kombiovn (Siemens), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (AEG), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	31.032	Kontantpris	kr. 11.000.000
Grundskyld	kr.	17.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 67.850
Rottebekæmpelse	kr.	196	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr. 11.076.850
Husforsikning	kr.	4.993		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 58.746		

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.929 md. / 743.147 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 49.769 md. / 597.225 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Glæisersvej 55, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 150-2135
Ejerudgift/md.: kr. 4.896

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 3.476.000

Nr. 5: hovedstol kr. 19.618

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 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.