

REAL



## Glentevej 6, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>5.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.279</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>605</b>
Byggeår	<b>1938</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1743**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026



### Murermestervilla på 206 etagemeter i Pipkvarter

Velkommen til denne charmerende murermestervilla fra 1938, på intet mindre end 206 etagemeter, beliggende i det eftertragtede Pip kvarter i Køge. Denne villa byder på et boligareal på hele 130 kvadratmeter samt en kælder på 76 m<sup>2</sup>, en sand perle for dem, der søger en lys og velindrettet bolig med masser af charme og historie. Her får du muligheden for at flytte direkte ind i et hjem, der både er funktionelt og stilfuldt.

Indenfor mødes du af rummelige omgivelser med 3 soveværelser, hvoraf det ene har direkte udgang til en stor terrasse – perfekt til morgenkaffen eller aftensolen. De to badeværelser sikrer komfort og bekvemmelighed for familien eller gæsterne. Husets hjerte er det store køkkenalrum/stue, som danner rammen om hyggelige stunder med familie og venner. Det åbne rum inviterer til kreativ madlavning samtidig med, at samtalen kan flyde frit mellem køkkenøen og spisebordet. Stuen er rummelig med god plads til den helt store sofa. Det er desuden hver af nævne boligen har direkte udgang til skønt terrasse miljø fra køkkenet.

Kælder er højloftet, her er det kun fantasien der sætter grænser. I kælderen får du direkte indgang, 4 disponiblerum samt et rummeligt badeværelse.

Udendørs venter en stor have fyldt med flere hyggelige miljøer, ideel til både legende børn og afslappende voksne. Den østvendte have giver mulighed for at nyde morgensolen blandt blomstrende buske og grønne plæner – her kan man virkelig finde ro midt i hverdagens travlhed.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; du befinder dig tæt på Køge centrum med nem adgang til indkøbsmuligheder, offentlig transport samt alle hverdagens nødvendigheder lige ved hånden. Dette gør ejendommen ideel for både børnefamilier såvel som par eller enkeltpersoner, der ønsker at bo centralt men stadig værdsætter privatlivets fred.

### 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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026





Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

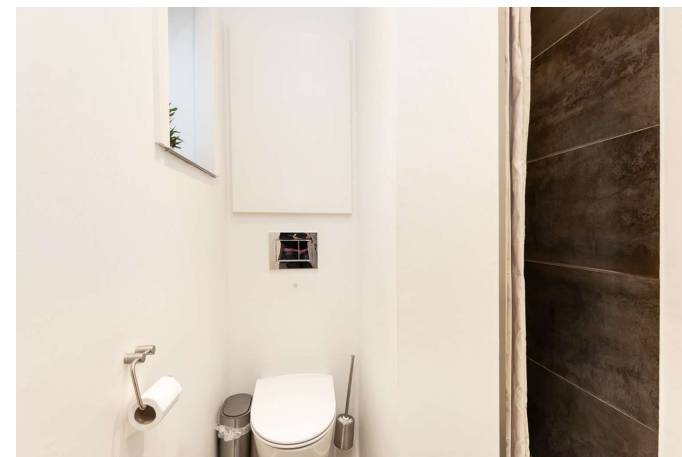
Dato: 06.05.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

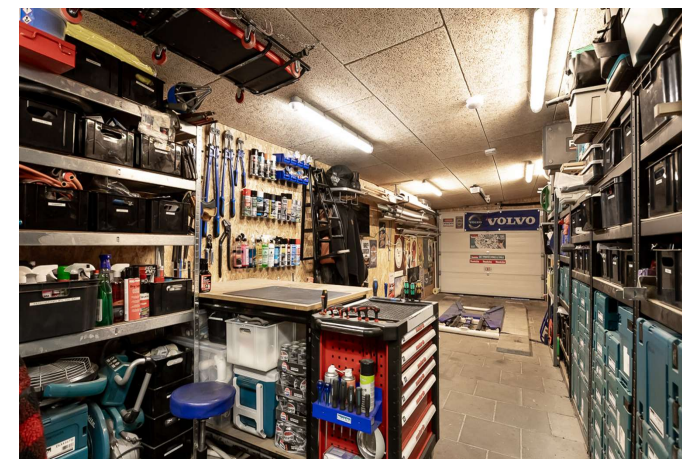
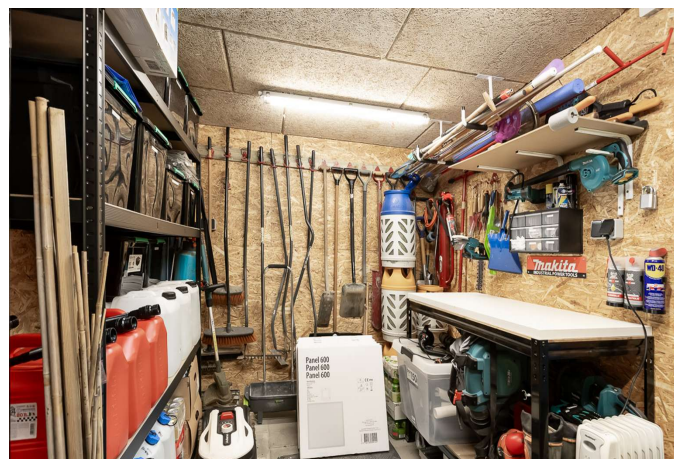
Dato: 06.05.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

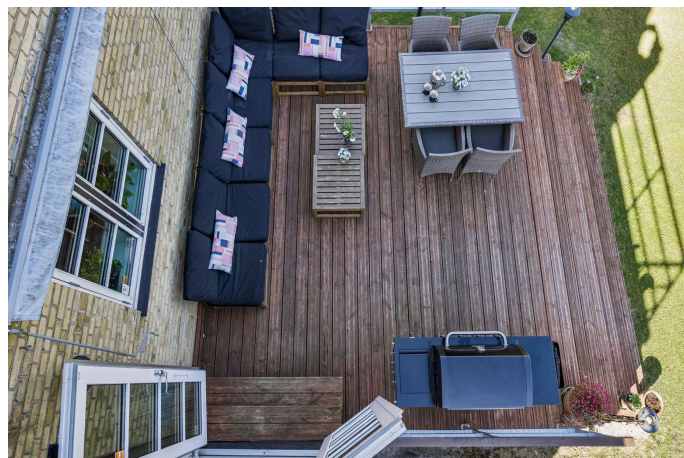




Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

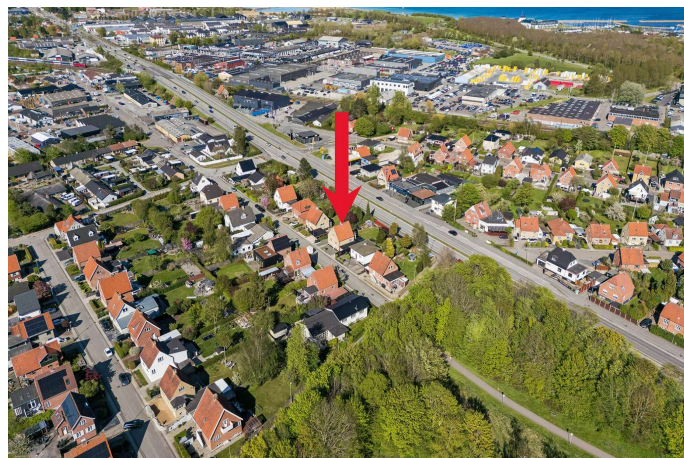




Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

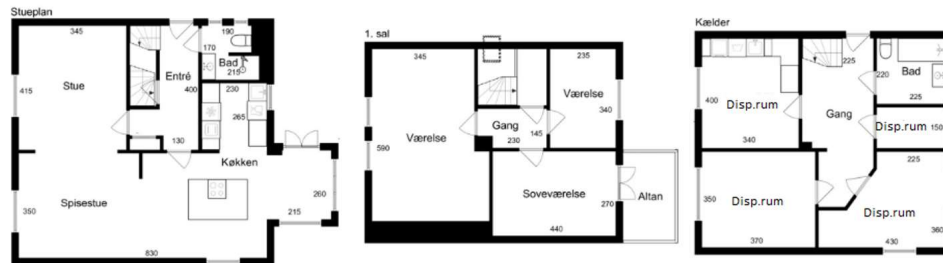




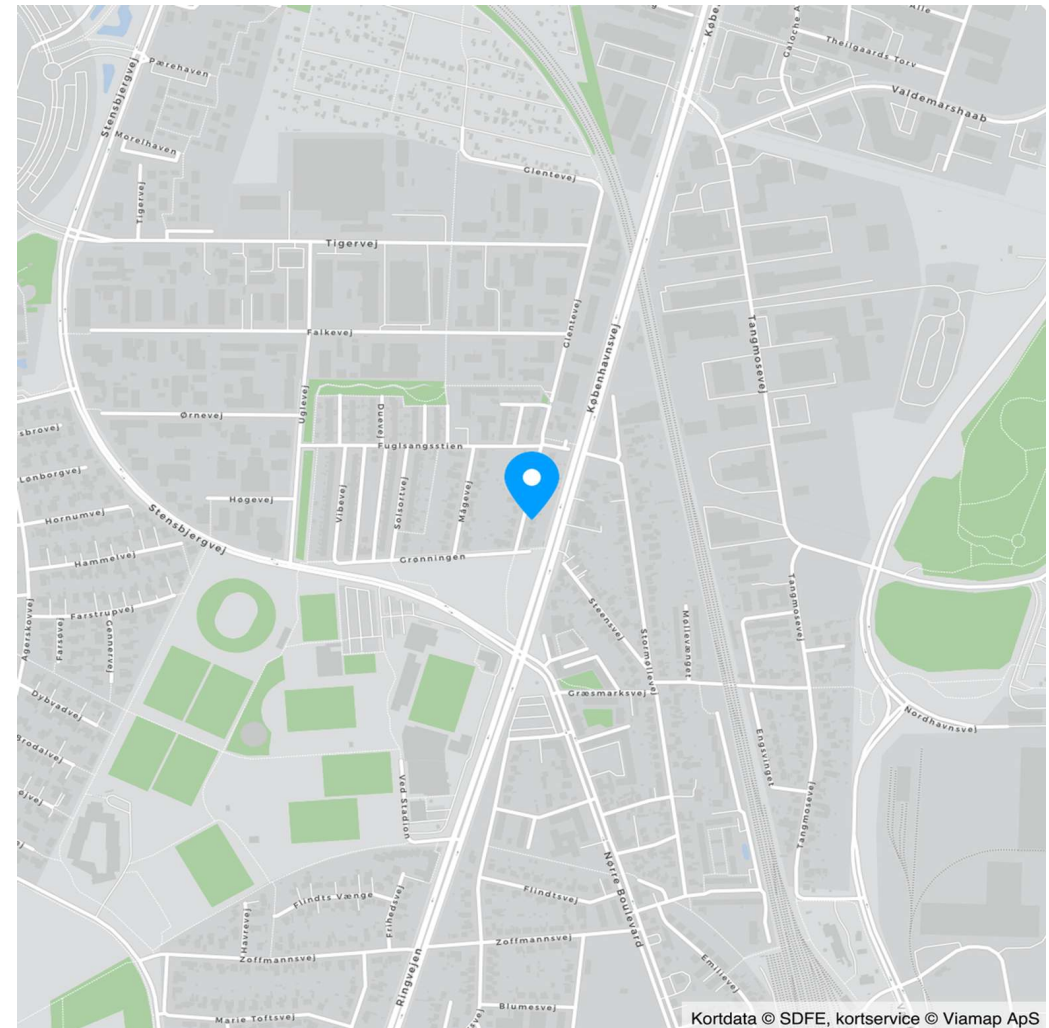
Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 11et Køge Markjorder  
BFE-nr.: 5299920  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1938

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.125.000  
Grundværdi: 2.720.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.300.000  
Grundlag for grundskyld: 2.176.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 605 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 76 m<sup>2</sup>  
Garage: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.05.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 27.07.1943 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 07.12.1982 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet

**Planer**

18. Kommuneplan 3B01 - Fuglevejsskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Tørretumbler (Miele), Køleskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Fryser (HN), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Easysure  
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.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energirammeberegning

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.830	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	11.533	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelse	kr.	137	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	5.740.633
Husforsikning	kr.	5.854			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.351			

#### 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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.224 md. / 374.683 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.086 md. / 301.029 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: 30.04.2026

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

**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 6, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 150-1743  
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 06.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.312.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 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.