



REAL

Glentevej 6, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.279	Grund m ²	605
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1743**

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 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



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 m², 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 på den forhøjede træterrasse, samtidig giver placeringen gode muligheder for at skabe hyggelige solkroge, hvor solen kan nydes det meste af dagen. – 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. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

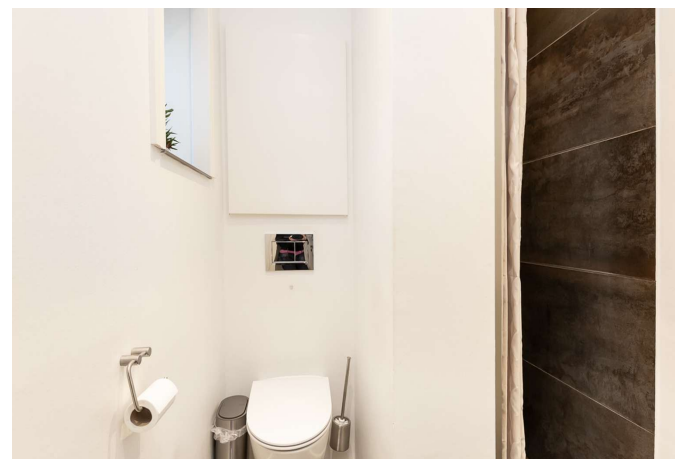
Dato: 21.06.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



Ejendommen



Altan



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

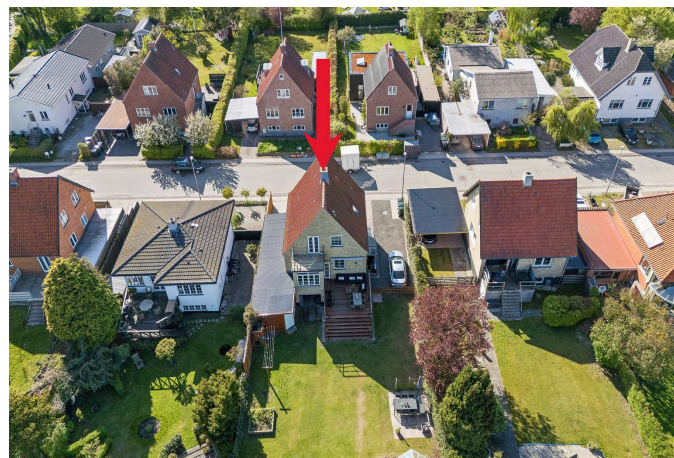
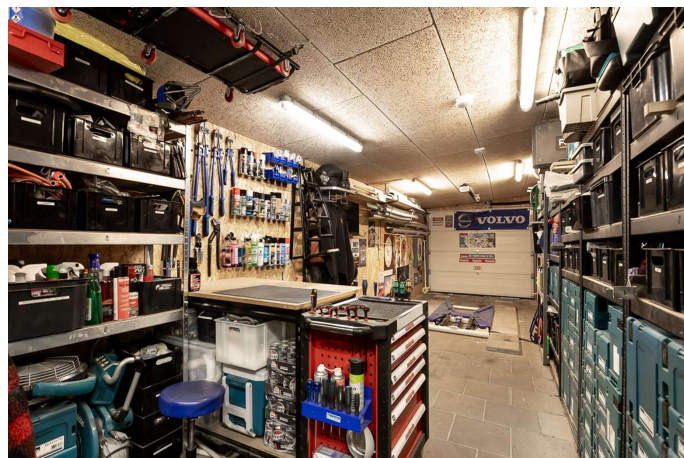
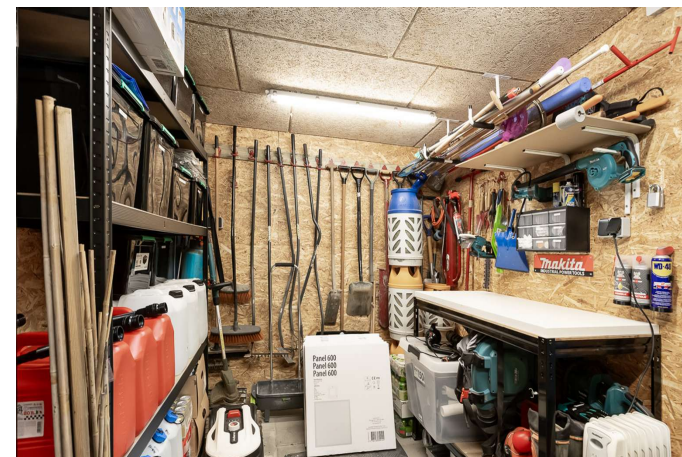
Dato: 21.06.2026



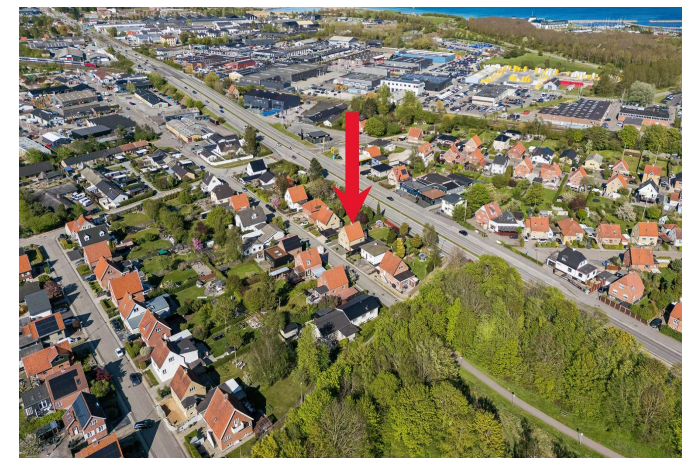
Have



Have



Luftfoto

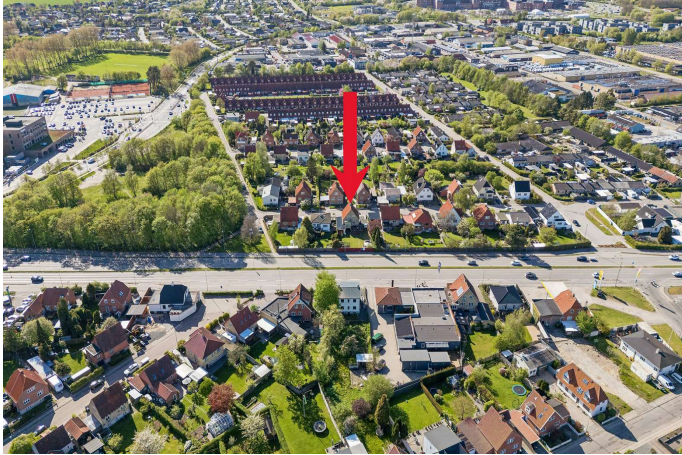


Luftfoto

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

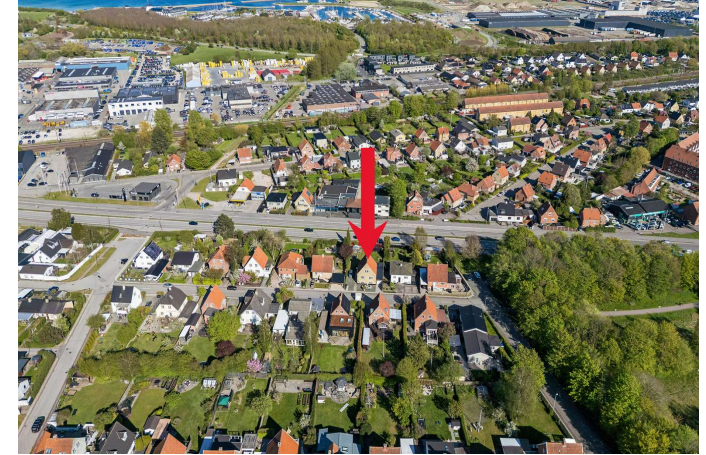
Dato: 21.06.2026



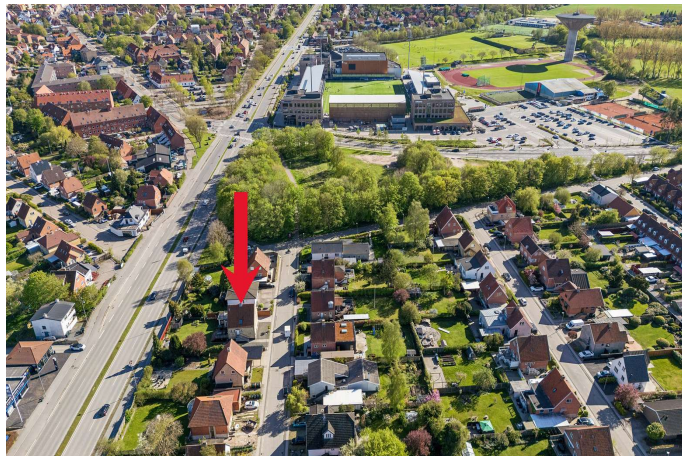
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



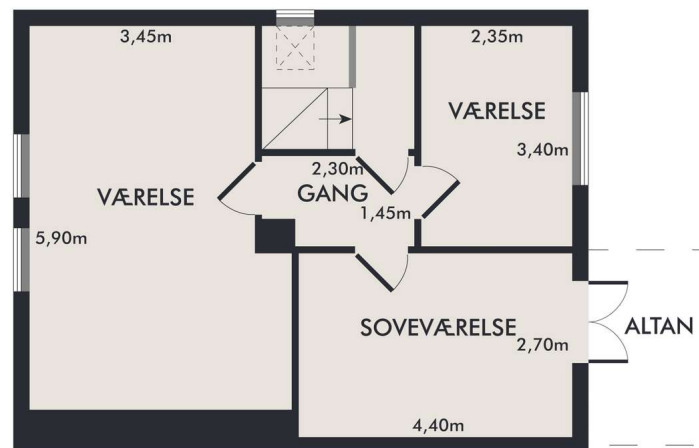
Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 5.495.000

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

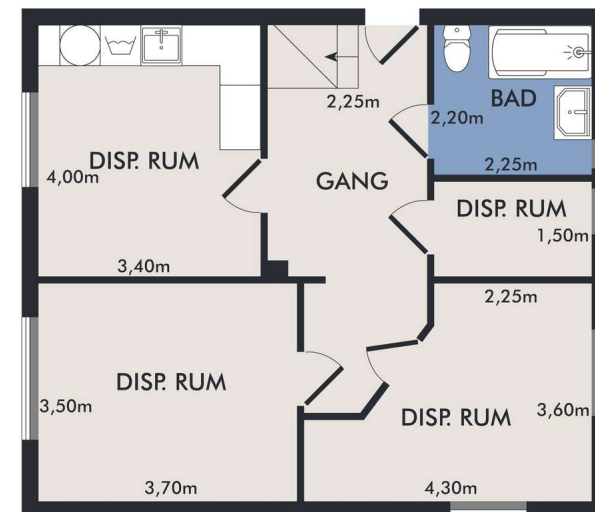
Dato: 21.06.2026



1. SAL



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026

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 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 76 m²
Garage: 40 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: 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), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Glentevej 6, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

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. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.830	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	11.533	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse	kr.	137	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	5.539.433
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: 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

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. 5.495.000

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

Dato: 21.06.2026

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[®]

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.