



REAL

Pedersvej 52, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	77
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.565	Grund m ²	540
Byggeår	1939	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1710**

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: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



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: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026

Charmerende Murermestervilla med Orangeri midt i Køge centrum

Velkommen til denne charmerende villa, oprindeligt fra 1939, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Siden opførelsen er taget skiftet, huset er fuget om, og endda kælderens er gravet ud. Med et boligareal på 77 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne ejendom en perfekt balance mellem komfort og funktionalitet. Villaen byder på stort leverum, køkken, gæstetoilet, to rummelige værelser, ideelle til både soveværelse og børneværelse - og en super anvendelig kælder.

Den store stue er hjertet af hjemmet, hvor du kan nyde hyggelige aftener med familie og venner. Fra køkkenet er der direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller grille om sommeren, i absolut fred og ro. I stueplan findes yderligere et toilet.

1. salen består af to gode værelser, mens underetagen (kælderen) er et kapitel for sig. Den er gravet dybere, så der er fuld ståhøjde, og så er der her etableret gulvvarme.

Underetagen består af 2 rummelige disponible rum, hvoraf det ene i dag er indrettet som walk-in. Derudover findes et lyst og rummeligt badeværelse der er elegant indrettet med toilet, vask og bruseniche.

Udendørs finder du en velholdt have med et skønt orangeri – perfekt til at dyrke dine egne planter eller blot slappe af omgivet af naturens skønhed. Derudover er der et praktisk udhus samt en carport.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutter fra Køge centrum med nem adgang til indkøbsmuligheder, skole og offentlig transport. Dette gør hverdagen lettere for både pendlere og familier.

Denne villa repræsenterer en unik mulighed for at eje et hjem fyldt med historie og karakter i et yderst attraktivt område - og så oven i købet i et attraktivt prisleje. Kontakt os i dag for at arrangere en fremvisning.

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Alrum



Stue



Alrum



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Køkken



Køkken



Terrasse



Udsigt



Have

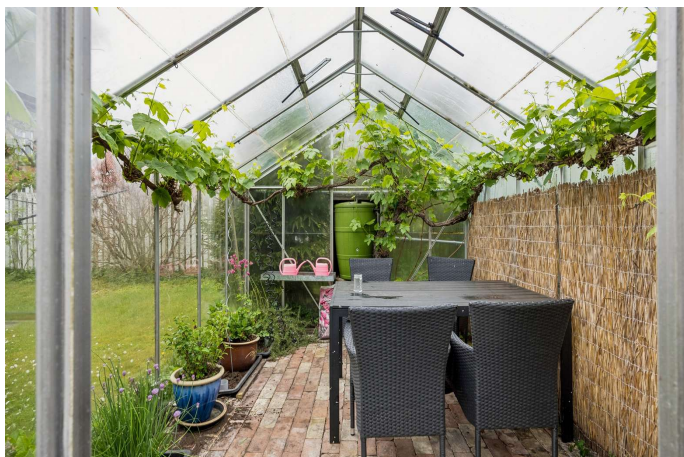


Have

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

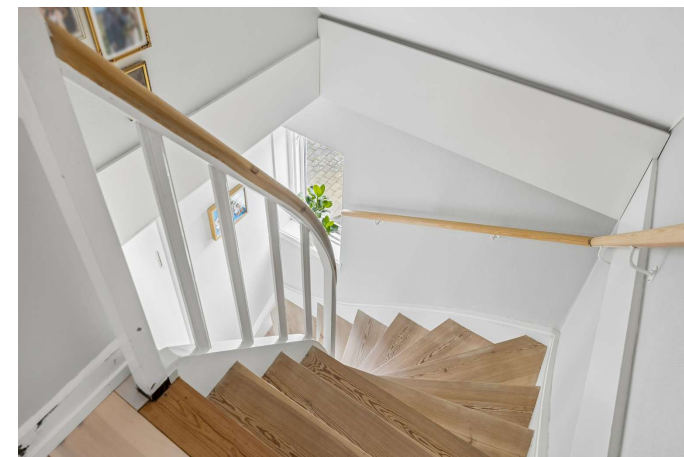
Dato: 20.05.2026



Have



Ejendommen



Trappe



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

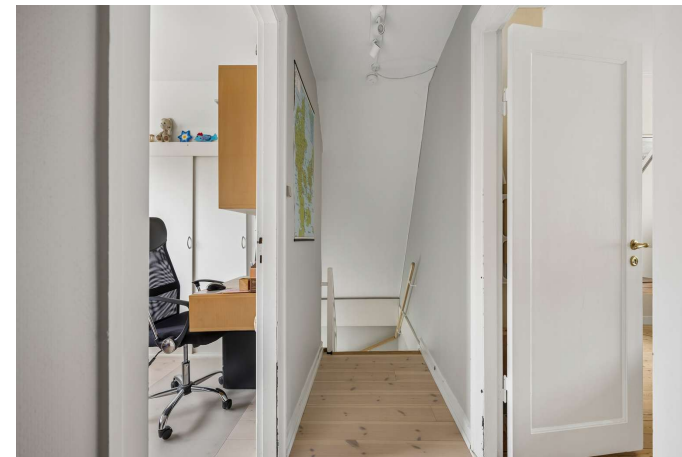
Dato: 20.05.2026



Værelse



Udsigt



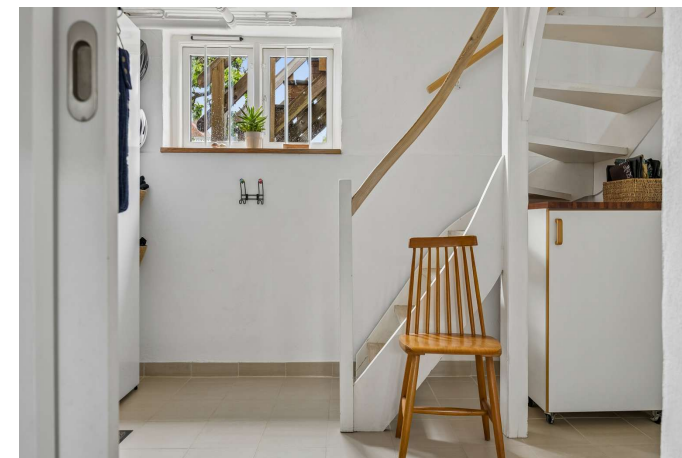
Gang



Trappe



Badeværelse



Trappe

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Trappe

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Gang



Ejendommen

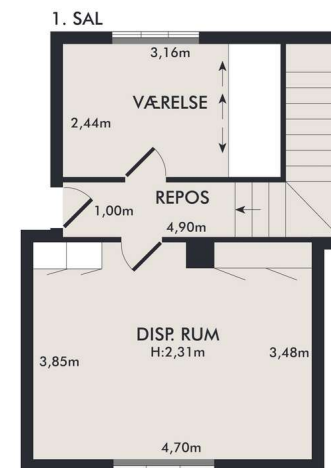


Ejendommen

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

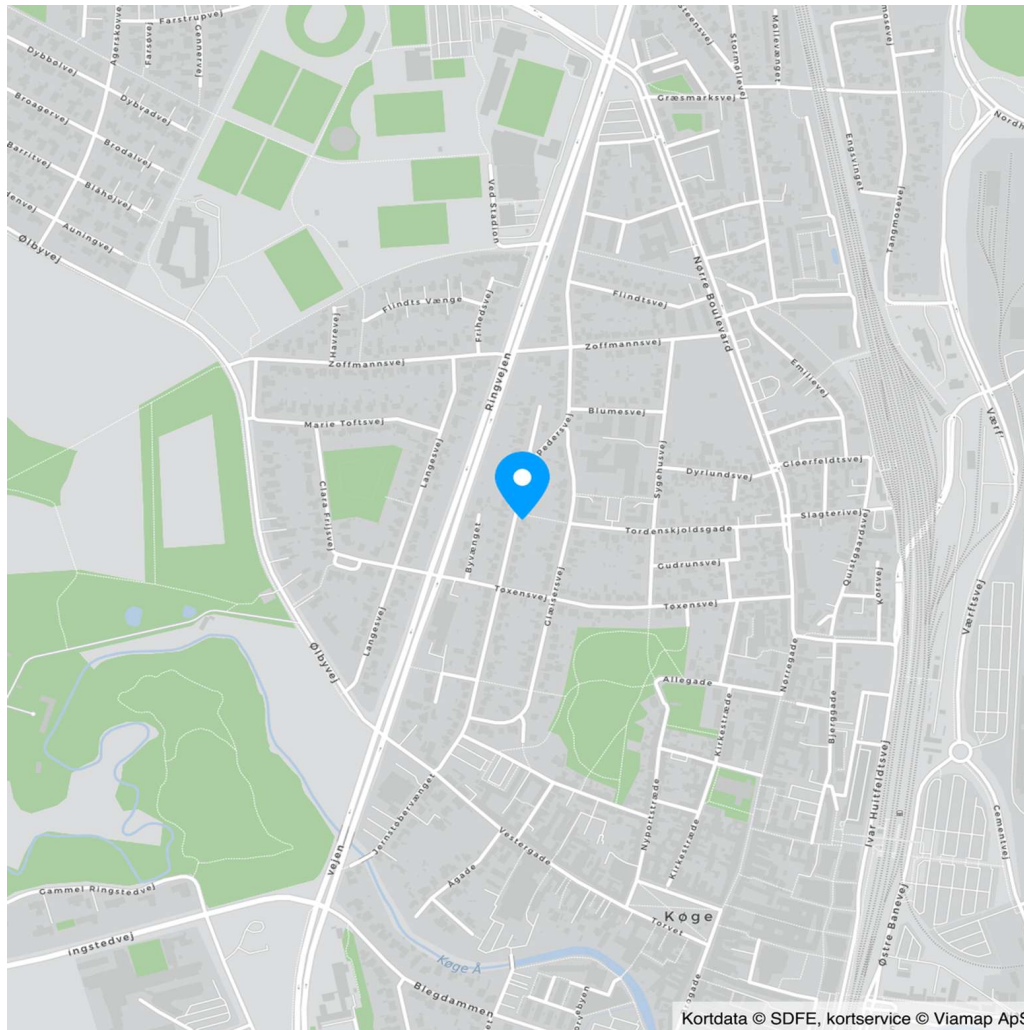
Plantegning

Plantegning

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026



Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 51cø Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300581
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.041.000
Grundværdi: 3.696.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.232.800
Grundlag for grundskyld: 2.956.800

Arealer**

Grundareal: 540 m²
Boligareal i alt: 77 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Udhus: 16 m²
Carport: 21 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: 13.09.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod opførelse af fabrikker
- Nr. 2: 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

Planer

18. Lokalplan 3-46 - Pedersvej kvarteret
18A. Kommuneplan 3B12 - Pedersvej, Tøxensvej

Tilbehør:

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

Ovn (Brandt), Kogeplade (Brandt), Emhætte (Gorenje), Fryser (Gorenje), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Gram), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra:

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.487	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	15.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	145	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	6.039.601
Husforsikning	kr.	5.484			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.784			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.403 md. / 316.838 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: Pedersvej 52, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1710
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 20.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.330.000

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.

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.