

Pedersvej 14, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**112**
Kontant	**8.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.674**	Grund m^2	**525**
Byggeår	**1932**		

Sagsnr. **150-1704**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026



Charmerende og indflytningsklar villa med skøn have på attraktive Pedersevej

Denne charmerende villa fra 1932 byder på 168 veldisponerede etagemeter fordelt over tre plan med kælder og en planløsning, der kombinerer klassisk atmosfære med funktionel hverdagskomfort. Huset er komplet i stand sat, hvor taget er skiftet, murværket fuget om og kælderen er delvist gravet ud. Her får du et hjem, som er lige til at flytte ind i, og som emmer af varme, personlighed og gode rammer for både par og familier, der ønsker en bolig med sjæl og plads til livet.

Stueplanet rummer et lyst og indbydende køkken-alrum, der danner hjemmets naturlige samlingspunkt, samt en hyggelig stue med plads til både afslapning og samvær. På etagen findes også et gæstetoilet, som understøtter boligens praktiske indretning. Førstesalen byder på to gode værelser og et badeværelse, mens kælderen (der er delvist gravet ud og tilført gulvvarme) giver ekstra anvendelig plads med tre disponible rum og et vaskerum, der kan indrettes efter behov til hobby, opbevaring eller hjemmearbejde.

Udendørs venter en stor og velholdt have, hvor flere hyggelige terrassemiljøer skaber ideelle rammer for udeliv, sommermiddage og rolige stunder i grønne omgivelser. Haven er et oplagt samlingspunkt, når der skal hygges med familie og venner, og den giver samtidig masser af luft og privatliv omkring boligen.

Beliggenheden er særdeles attraktiv i et stille og roligt kvarter med kort afstand til station, indkøbsmuligheder og skole. Derudover er der kun omkring 5 minutter til Køge C, så du får både nærhed til byliv, hverdagens bekvemmeligheder og nem adgang til transport. En skøn mulighed for dig, der ønsker en indflytningsklar villa med charme, plads og en fremragende beliggenhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Alrum



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

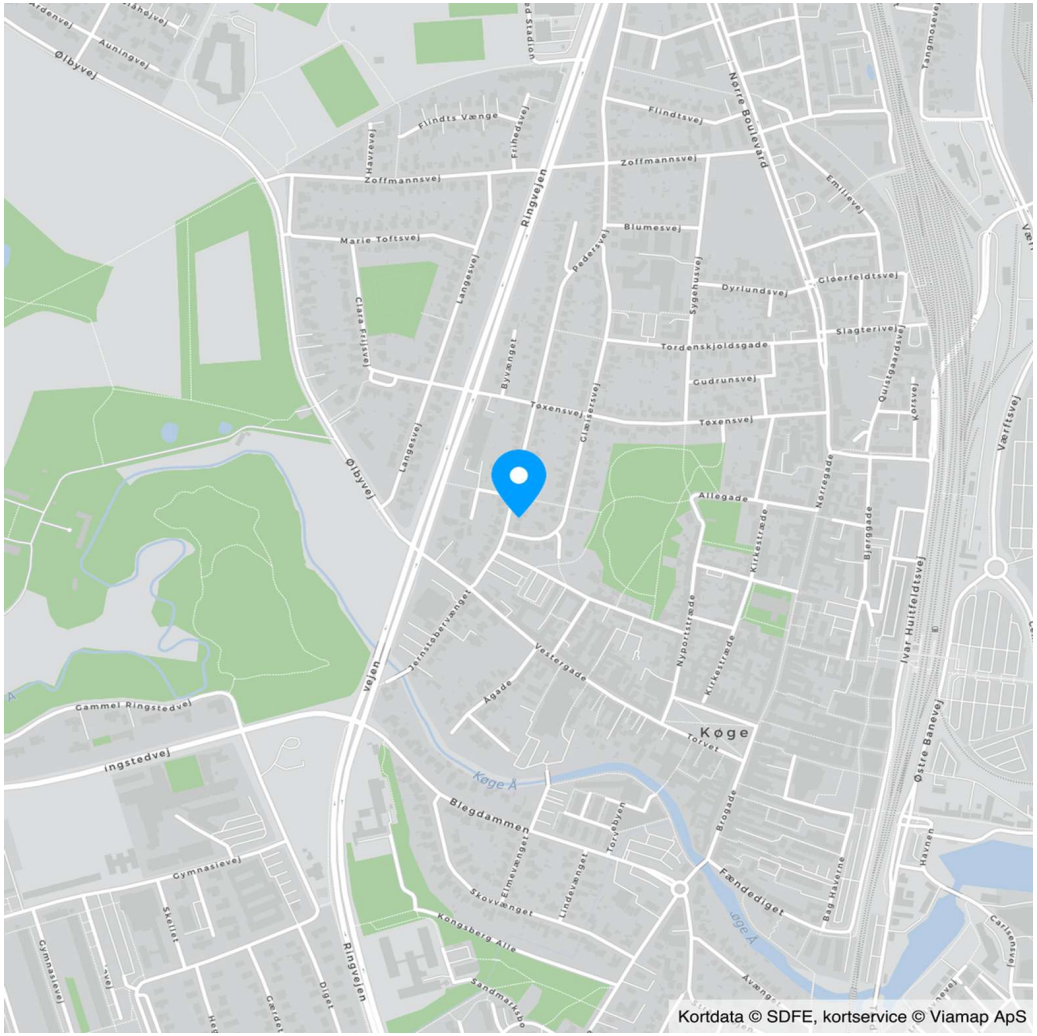
Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	51x Køge Markjorder
BFE-nr.:	5300499
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.379.000
Grundværdi:	3.286.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.503.200
Grundlag for grundskyld:	2.628.800

Arealer**

Grundareal:	525 m²
Boligareal i alt:	112 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	56 m²
Udhus:	19 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 samt forbud mod opførelse af fabrikker mv.
- Nr. 2: 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

Planer
18. Lokalplan 3-46 - Pedersvejkvarteret
18a. Kommuneplan 3B12 - Pedersvej, Tøxensvej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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

Komfur (Bosch), Mikrobølgeovn (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Blomberg), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Elektrolux), Combiovn fra Bosch mangler en pære. Bosch tørretumbler er over 20 år gammel

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Foreligger endnu ikke.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Olietank
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens to brændeovne/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1704
Ejerudgift/md.: kr. 3.674

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.866
Grundskyld	kr.	13.933
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Renovation, anslået	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	6.158
Skorstensfejning	kr.	936
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.090

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	8.556.850

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.566 md. / 570.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.224 md. / 458.689 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pedersvej 14, 4600 Køge Kontantpris: kr. 8.495.000	Sagsnr.: 150-1704 Ejerudgift/md.: kr. 3.674	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.800.000 Nr. 4: hovedstol kr. 23.582 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.