



REAL

Pedersvej 39, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	7.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.492	Grund m2	713
Byggear	1930	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0959**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke villa, der byder på en perfekt kombination af historisk charme og moderne komfort. Beliggende på den eftertragtede Pedersvej i Køge, tilbyder denne ejendom et boligareal på 145 kvadratmeter samt en yderst funktionel kælder på 82 kvadratmeter. Bygget i 1930, er huset en sjælden perle for området og har gennemgået nænsomme opdateringer for at bevare sin oprindelige karakter.

Indenfor mødes du af en rummelig fordelingsentré, der giver adgang til den store åbne stue med imponerende vinduespartier, som lader lyset strømme ind. I forlængelse heraf finder du et køkken-alrum udstyret med flotte hvide elementer og en elegant træbordplade. Det høje loft bidrager til rummets luftige atmosfære, mens direkte udgang til den vestvendte terrasse gør det nemt at nyde de lange sommeraftener.

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: Michael Ohm



Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025

Førstesalen er blevet renoveret i nyere tid og rummer to store værelser samt en ekstra stue. Der er mulighed for let at etablere et ekstra værelse ved behov – se blot den alternative planløsning. Et gæstetoilet samt endnu en udgang til terrassen fuldender denne etage.

Kælderen imponerer med god loftshøjde og flere disponible rum inklusive et stort badeværelse med gulvvarme både her og i det sydvendte værelse. Ejendommen fremstår generelt i god stand takket være sælgerens omhyggelige vedligeholdelse.

Udendørs kan du nyde godt af den vestvendte have, der inviterer til boldspil og afslapning langt fra trafikkenes støj. Med hyggelige miljøer som pavilloner er haven ideel til både leg og rolig refleksion.

Beliggenheden kan ikke overvurderes; Pedersvej er kendt for sine historiske huse og ligger kun en kort gåtur fra Køge Torv med indkøbsmuligheder lige ved hånden. Området byder også på gode skoler, stærkt naboskab samt nem adgang til naturskønne Åsen, offentlig transport og motorvejen mod København.

Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025



stue



stue



stue



disponibelt rum



spisestue



køkken

Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025



køkken



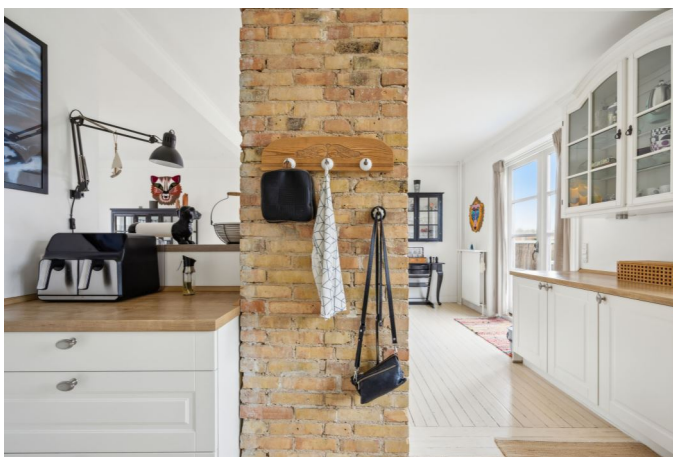
Terrasse



Ejendommen



Stue



værelse



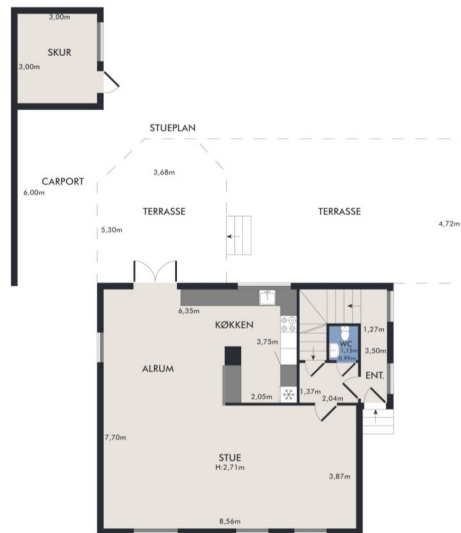
stue

Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025

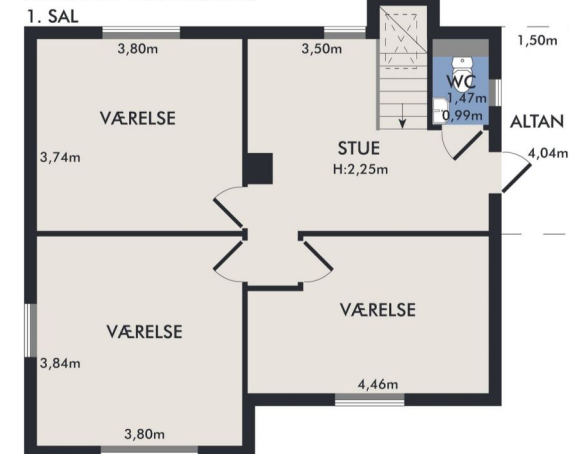
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

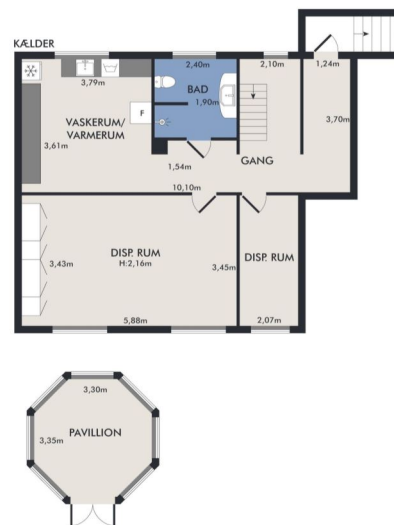
REAL

ALTERNATIV PLANTEGNING



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 11.07.2025



REAL



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 e

Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 51 al Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300514
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1930

Arealer*

Grundareal udgør: 713 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 82 m²
Kælderareal: 82 m²
Udnyttet tagetage: 58 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Andre bygninger: 41 m²
- heraf Carport 32 m²
- heraf Udhus 9 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.946.000 kr.
Grundværdi: 4.086.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.756.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.268.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.09.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

Planer

Lokalplan nr. 3-46
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, der henvises til sælgers husforsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.100 Forbrug: 2.787,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	17.325	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.777
Husforsikring	kr.	7.140	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	7.551.627
Rottebekæmpelse	kr.	139			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

53.907

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.068 md./ 492.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.921 md./ 395.047 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Pedersvej 39, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 150-0959
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 11.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.625.000	1.734.195	1.651.714	DKK	2,62	53.189	24,25	2,90			Nej	
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	582.190	582.190	472.065	DKK	1	29.816	25,00	3,55			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Junker
Kogeplade - Leonard
Emhætte - Airforce
Køleskab
Fryser - Electrolux
Opvaskemaskine - Junker
Vaskemaskine - AEG

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.