



REAL

Pedersvej 13, 4600 Køge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
6.695.000
3.868
1926

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

144
5
604
E

Sagsnr. **150-0888**

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 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

Dato: 18.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående murermestervilla, der emmer af historisk charme og moderne komfort. Beliggende på den eftertragtede Pedersvej, kendt for sine markante villaer og sin rolige atmosfære, finder du her et hjem, der er både smukt vedligeholdt og opdateret med respekt for dets oprindelige stil. Med et boligareal på 144 kvadratmeter fordelt over to plan samt en funktionel kælder på 80 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom rigelig plads til hele familien.

Når du træder ind i villaen, bliver du mødt af en lys entré, der leder dig videre til husets hjerte – det store køkken-alrum. Her strømmer lyset ind fra de sydvestvendte vinduer og skaber en varm og indbydende atmosfære. Det nyere køkken er udført i flotte materialer og har alt hvad man kan ønske sig af moderne faciliteter. Fra alrummet er der direkte udgang til haven, hvilket gør det nemt at nyde måltider under åben himmel eller holde øje med børnene mens de leger udenfor.

De to stuer én suite byder på højt til loftet med smukke detaljer samt originale plankegulve, som giver rummet karakter. Der er mulighed for at omdanne den ene stue til et ekstra værelse efter behov. På første sal finder du to gode værelser med udsigt over vejen samt den frodige have bag huset. Det nyere badeværelse imponerer med gulvvarme og en stor bruseniche – perfekt til afslapning efter en lang dag.

Kælderen er yderst funktionel med to disponible rum samt et praktisk bryggersområde – ideelt som opbevaringsplads eller hobbyrum. Haven mod vest byder på en stor græsplæne omgivet af flot beplantning samt hyggelige terrasser hvor solen kan nydes dagen lang. Ejendommen er tilmeldt fjernvarme.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun et stenkast fra Køge Torv men alligevel i fredelige omgivelser tæt på stationen, indkøbsmulighederne samt populære Sct. Nicolaj skole- og børnehavedistriktet gør dette hjem ideelt for familier såvel som pendlere.

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.

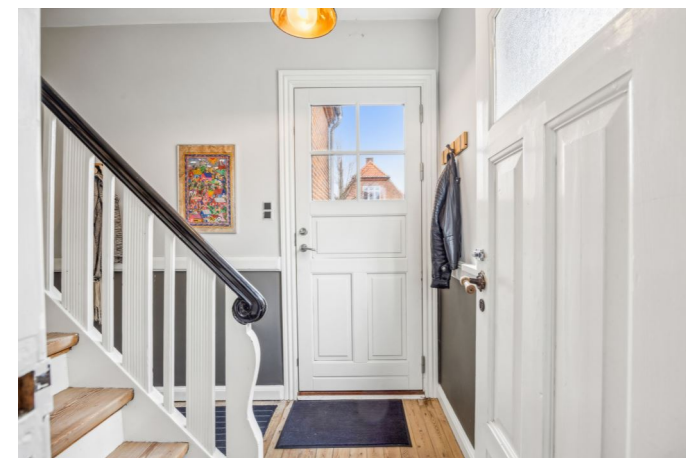
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Pedersvej 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

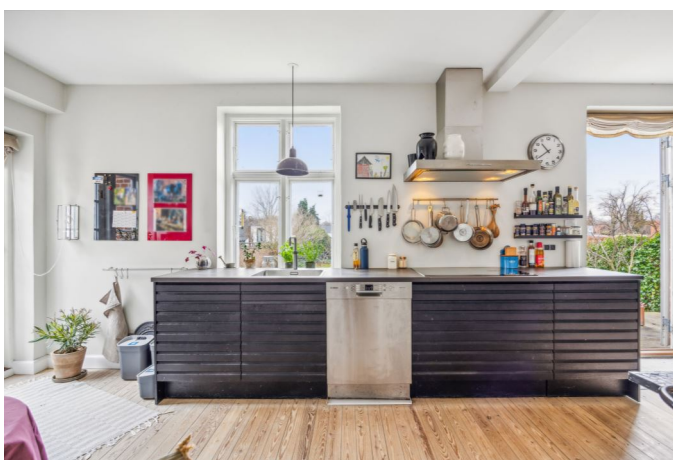
Dato: 18.07.2025



Trappe



Spisestue



Stue



Køkken

Adresse: Pedersvej 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

Dato: 18.07.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Dato: 18.07.2025

[illegible]



Adresse: Pedersvej 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

Dato: 18.07.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 51 f Køge Markjorder
BFE-nr.: 5300483
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1926

Arealer*

Grundareal udgør: 604 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 84 m²
Kælderareal: 80 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.
Nr. 1 lyst d. 28.10.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.

Planer

Lokalplan nr. 3-46

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten herom.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.957.000 kr.
Grundværdi: 3.451.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.965.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.760.800 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.



Adresse: Pedersvej 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

Dato: 18.07.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se policens side 2.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug: 3.029,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at deres gasforbrug i 2024 var 2.258 m3.

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 brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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 foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Brændeovn
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1920. Denne brænde ovn er ikke omfattet af ejerskifteordningen, og skal ikke udskiftes efter overtagelsesdagen. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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



Adresse: Pedersvej 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

Dato: 18.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.225	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	14.632	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.792
Husforsikring	kr.	5.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Renovation	kr.	5.044			
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	6.746.842
Rottebekæmpelse	kr.	117	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		46.413			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.655 md./ 439.854 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.382 md./ 352.580 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: 17.07.2025
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 13, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-0888
Ejerudgift/md.: kr. 3.868

Dato: 18.07.2025

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 oplyst.

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	810.079	815.964	815.147	DKK	2,47	26.051	14,50	9,57			Nej	
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	404.758	404.758	361.604	DKK	2	26.000	21,00	3,86			Nej	

Tilbehør:

Ovn - mærke Siemens
Kogeplade - Mærke Siemens
Emhætte - mærke Gutman
Køleskab - mærke Siemens
Fryse - mærke Brandt
Opvaskemaskine - mærke Bosch
Vaskemaskine - mærke Bosch
Quooker medfølger - men virker ikke.

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.