

REAL



Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	217
Kontant	4.645.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.742	Grund m ²	747
Byggeår/ombygget	1950/2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1985**

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: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Imponerende udsigtvilla med moderne faciliteter og naturskøn beliggenhed i Vallø

Velkommen til denne imponerende villa, der byder på et boligareal på hele 217 kvadratmeter. Oprindeligt bygget i 1950, men gennemgribende renoveret de seneste år, fremstår denne bolig som en sand perle. Med nyt tag, gulvvarme overalt og skiftede døre og vinduer er huset opdateret til nutidens standarder. Solceller med batteri sikrer ikke blot en miljøvenlig energiforsyning, men også et fantastisk energimærke.

Villaen byder på store leverum med udsigt til åbne vidder – perfekt for den pladskrævende familie. Den zoneopdelte planløsning giver mulighed for både privatliv og fællesskab. Det luksuriøse badeværelse er indrettet med fokus på komfort og elegance. En overdækket terrasse inviterer til afslapning året rundt, mens en separat afdeling kan anvendes som værelse eller træningsrum – ideelt også til liberalt erhverv takket være egen indgang.

Ejendommen er fuldstændig indflytningsklar og tilbyder store terrasser, hvor solen kan nydes hele dagen lang. Beliggende højt giver det en fantastisk udsigt over åbne marker og engarealer. Denne roligt beliggende villa ligger på en stille villavej i Vallø med alle dagligdagens fornødenheder i nærheden.

Området omkring Møllerækken har meget at byde på: daginstitutioner lige om hjørnet, cykelsti direkte til skolen samt nem adgang til indkøbsmuligheder, naturstier, strandbesøg og offentlig transport - endda med togforbindelse til København, hvorved pendling bliver let og overskueligt.

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: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

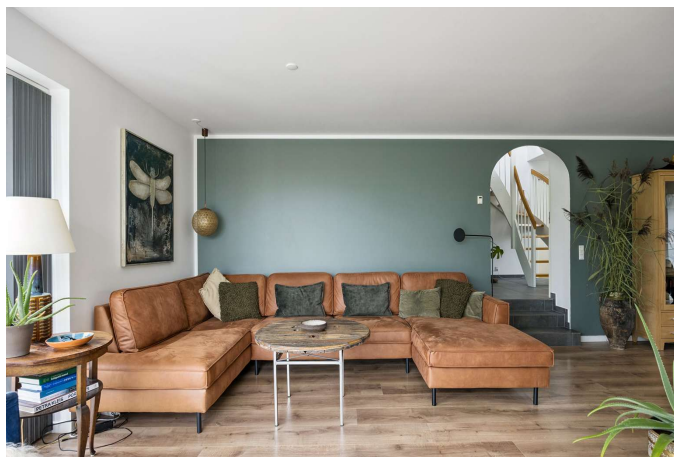
Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Stue



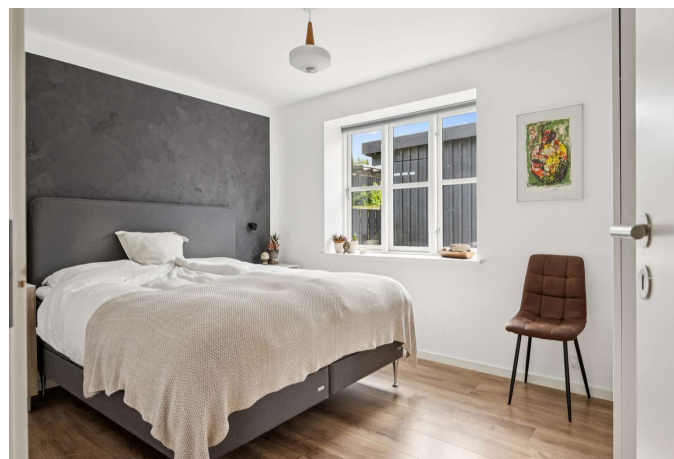
Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Værelse



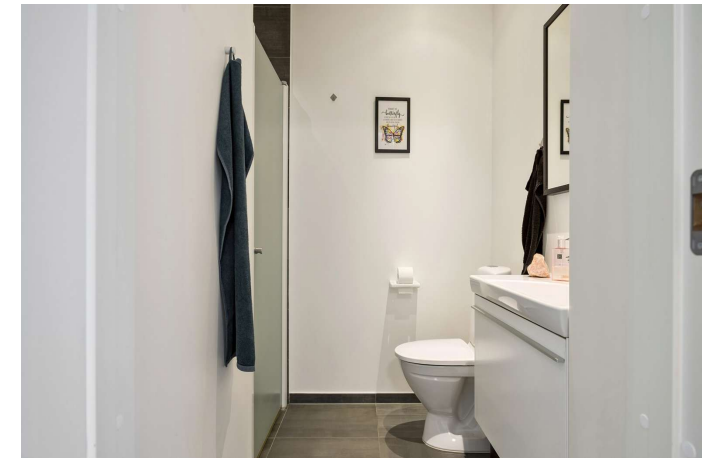
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

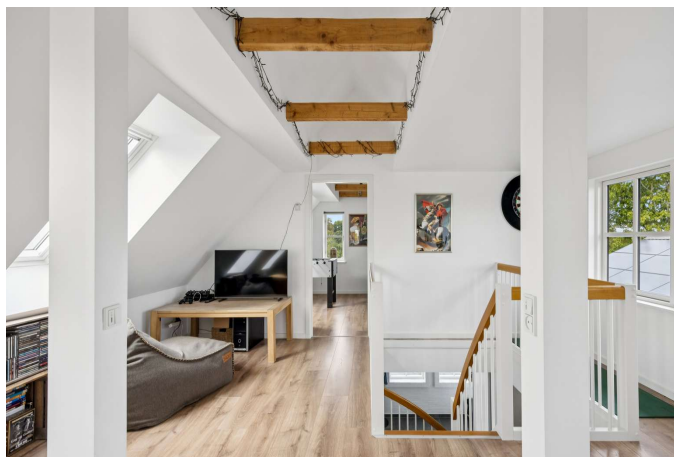
Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Have

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026

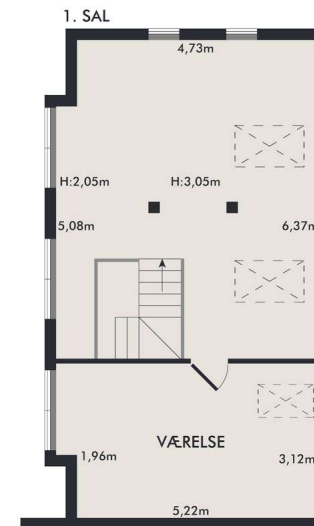


Udsigt

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 7p Valløby By, Valløby
BFE-nr.: 2598220
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.429.000
Grundværdi: 1.151.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.743.200
Grundlag for grundskyld: 920.800

Arealer**

Grundareal: 747 m²
Boligareal i alt: 217 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 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: 08.08.1950 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv 19_I_112
- Nr. 2: 26.01.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 21.03.1966 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 11.06.1975 - Dok om forbud mod at drive autoforretning og pladeværksted fra e jd -

Planer

18. Kommuneplan 8 B2 - Møllemarken og Møllerækken

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers husforsikringspolice.

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.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.215 Forbrug: 4.655 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.990	Kontantpris	kr.	4.645.000
Grundskyld	kr.	7.643	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Renovation	kr.	4.571	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
Husforsikning, anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	4.687.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.904			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.209 md. / 302.503 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.068 md. / 240.812 år v/27,10 %

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: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 07.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.695.000
Nr. 6: hovedstol kr. 121.000

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.