

REAL



Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	217
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.716	Grund m2	747
Byggeår/ombygget	1950/2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1263**

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: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026



Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026





Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	7 p Valløby By, Valløby
BFE-nr.:	2598220
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1950/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	747 m ²
Boligareal i alt:	217 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²
Overdækket areal:	34 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.08.1950 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
Nr. 2 lyst d. 26.01.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Prioritet
forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 21.03.1966 - Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 11.06.1975 - Dok om forbud mod at drive autoforretning og pladeværksted
fra e jd

Planer

Kommuneplan 2021
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.215 Forbrug: 4.655,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og Solcelleanlæg
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	7.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	6.186	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.571	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	250
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200		kr.	

I alt

5.039.518

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

32.590

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.807 md./ 321.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.770 md./ 261.237 år v/25,00%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 4.995.000

Sagsnr.: 150-1263
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 29.01.2026

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.

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.695.000	2.691.710	2.667.537	DKK	0,93	48.602	26,75	3,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Mikroovn - Point
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens

Oplysninger om hårde hvidevarer, der ikke medfølger:
Kummefryser udenfor & Køleskab udenfor

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.