



REAL

Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	217
Kontant	4.645.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.716	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. 2.716

Dato: 13.08.2026



Moderne og indflytningsklar villa med udsigt til åbne marker i naturskønne Valløby

Her udbydes en sand perle af en villa på 217 m², hvor klassisk charme møder moderne komfort i en bolig, der er løbende opdateret og står helt indflytningsklar. Huset er opført i 1950, men fremstår i dag med en nutidig og gennemført løsning, der gør hverdagen både nem og behagelig. Den zoneopdelte planløsning skaber en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private afdelinger, så både familieliv, gæster og hjemmearbejde får optimale rammer. Med gulvvarme i hele huset, luft-til-vand varmepumpe, nyt tag fra 2017 samt udskiftede døre og vinduer er komforten helt i top, og solceller med batteri bidrager både til en grøn energiløsning og et særdeles flot energimærke.

Boligen er lys, lækker og indbydende med et moderne udtryk, der straks giver følelsen af hjem. Udsigten over åbne vidder, marker og engarealer er noget helt særligt og understreger den fredelige beliggenhed højt i landskabet. Udenfor venter et smukt havemiljø med store terrasser, hvor solen kan nydes hele dagen, og hvor der er god plads til afslapning, samvær og udeliv i rolige omgivelser. Her får man en sjælden kombination af privatliv, natur og udsigt, som tilsammen skaber en helt unik atmosfære.

Ejendommen er placeret på en stille villavej i Valløby, hvor der er et skønt naboskab, trygge rammer og et roligt, børnevenligt miljø. Samtidig er hverdagens fornødenheder tæt på, og området omkring Møllerækken byder på daginstitutioner lige om hjørnet, cykelsti direkte til skolen, indkøbsmuligheder, naturstier, strandbesøg og offentlig transport. Der er desuden nem adgang til Køge Centrum med butikker, restauranter og S-tog direkte til København, hvilket gør pendling overskuelig. Lige i nærheden ligger Vallø Slotspark, som indbyder til smukke gåture året rundt i et område rigt på natur og dyreliv.

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. 2.716

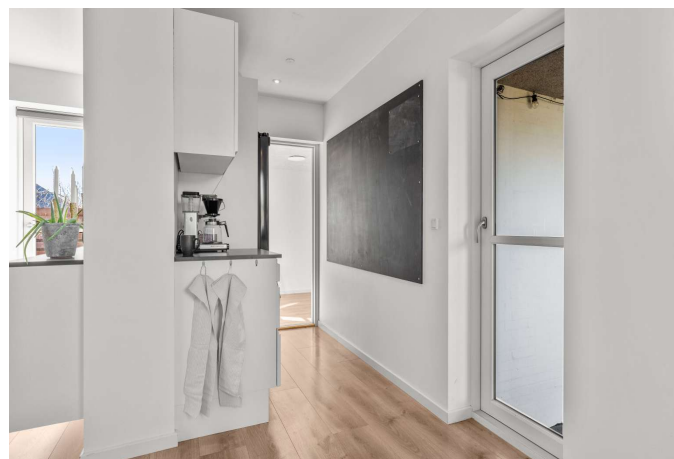
Dato: 13.08.2026



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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



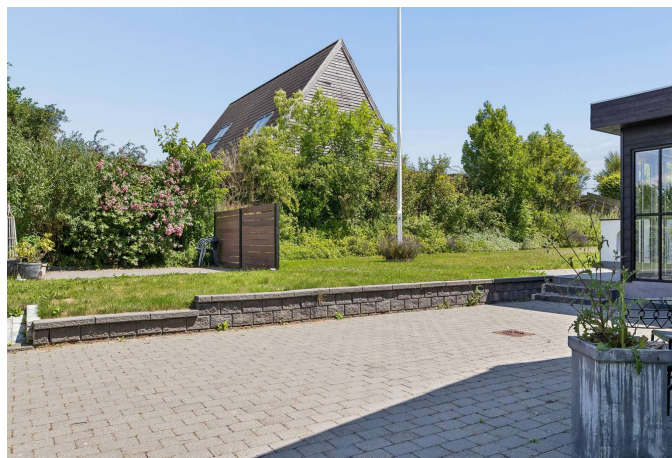
Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



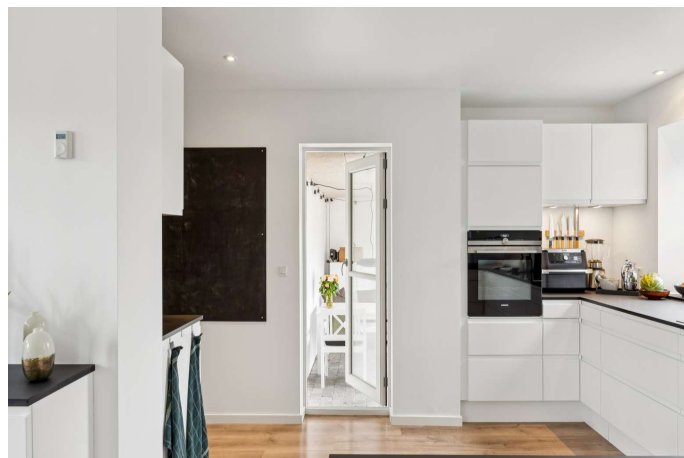
Stue



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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

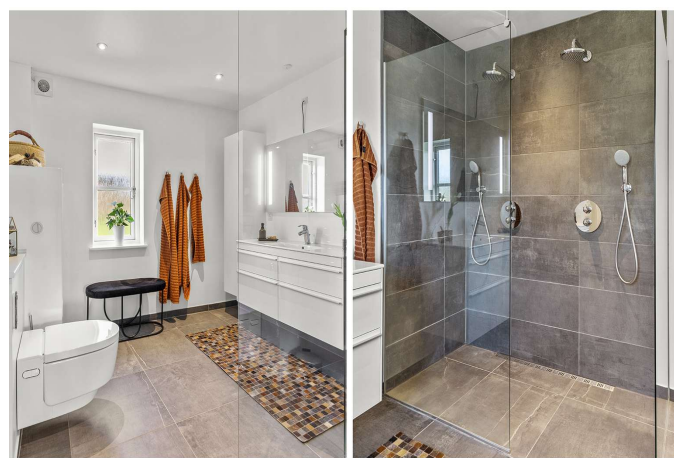
Dato: 13.08.2026



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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

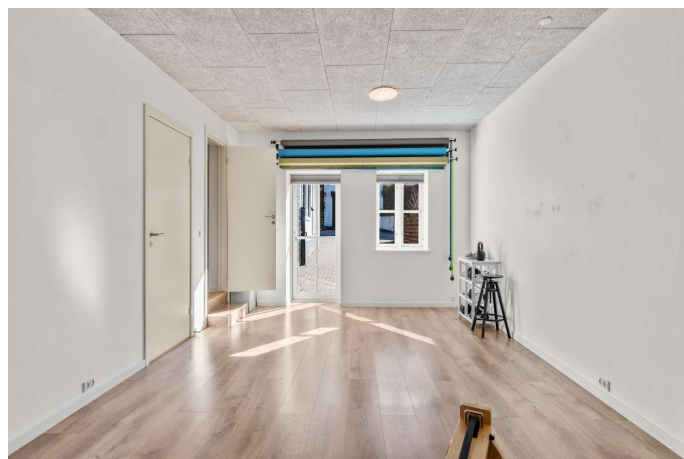
Dato: 13.08.2026



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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



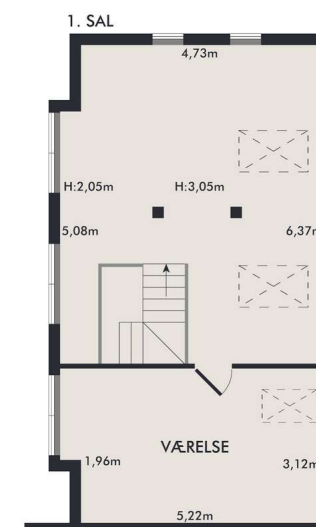
Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

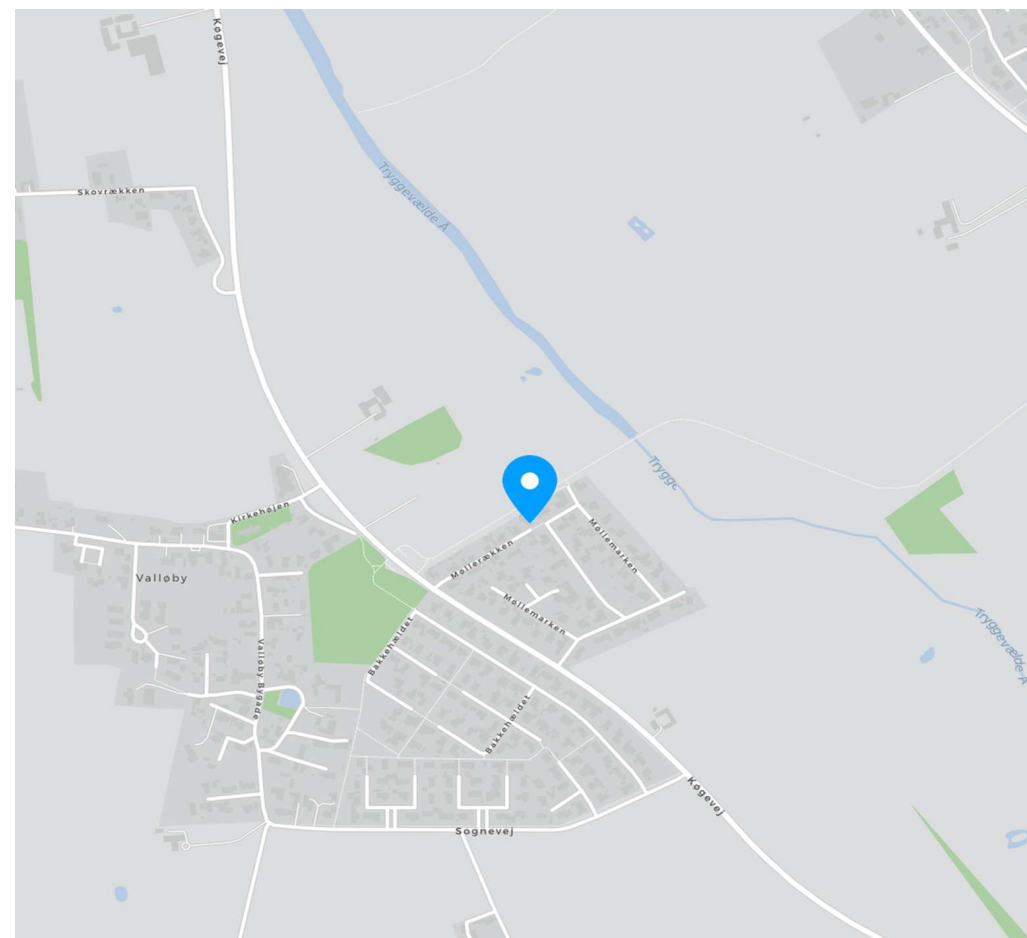
Adresse: Møllerækken 13, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 150-1985
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 13.08.2026

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

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.

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

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. 2.716

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Band-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

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 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 salgsoptstillingens 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. 2.716

Dato: 13.08.2026

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
Husforsikring, anslået	kr.	6.186	I alt	kr.	4.687.500
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.303 md. / 303.640 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.144 md. / 241.724 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: 09.07.2026

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. 2.716

Dato: 13.08.2026

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 afgiftspantebreve 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 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.