

REAL



Valmuevej 2, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.870	Grund m ²	875
Byggeår	1961	Energimærke	G

Sagsnr. **150-1805**

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: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026



Velkommen til en af de klassiske Junckers-villaer, opført i 1961 og oprindeligt bygget til medarbejdere hos Junckers. Her får du et solidt og indbydende hjem på 102 kvadratmeter, som fremstår velholdt og ældre på den gode måde. Boligen er et oplagt begynderhus for dig, der ønsker en tryk og overskuelig ramme, hvor du samtidig har rig mulighed for at sætte dit helt eget præg og skabe en moderne bolig med respekt for husets oprindelige karakter.

Planløsningen er særdeles funktionel og byder på tre gode værelser, der kan indrettes som soveværelser, kontor eller børneværelser alt efter behov. Den store stue er hjemmets naturlige samlingspunkt med dejligt lysindfald og udgang til den overdækkede terrasse, som forlænger udelivet og giver en skøn overgang mellem inde og ude. Hertil kommer et badeværelse med god plads, et originalt køkken samt et rummeligt bryggers, der giver praktiske rammer i hverdagen.

Udenfor venter en virkelig skøn have, som sælger har passet og plejet med stor omhu. Her er flotte bede, store træer, god plads og flere dejlige terrasser, hvor solen kan nydes fra morgen til aften. Haven har en helt særlig atmosfære og indbyder til både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner. Den overdækkede terrasse gør det muligt at nyde de lange sommeraftener, også når vejret ikke helt arter sig.

Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen. Huset ligger på en lukket vej i et roligt område, ikke langt fra Køge C, med nem adgang til både indkøb og skoler. Køge station ligger kun en kort cykeltur væk, og herfra er der let forbindelse til resten af Sjælland og København. Der er desuden hurtig adgang til motorvejen, hvilket gør beliggenheden ideel for pendlere. Alt i alt et hjem med charme, potentiale og en beliggenhed, der gør hverdagen let.

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: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026



Entre



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026



Soveværelse



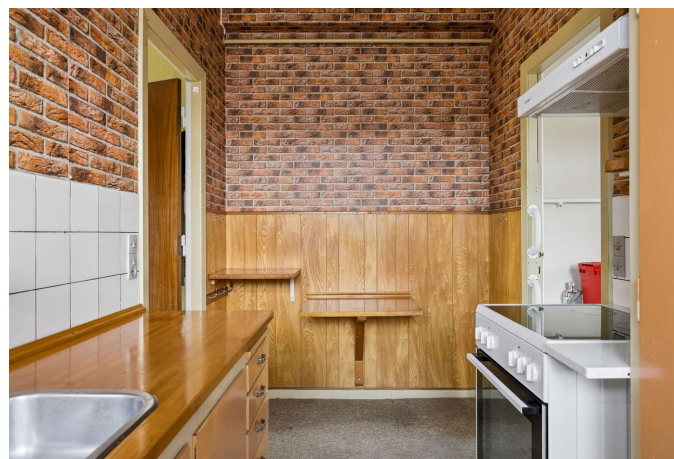
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

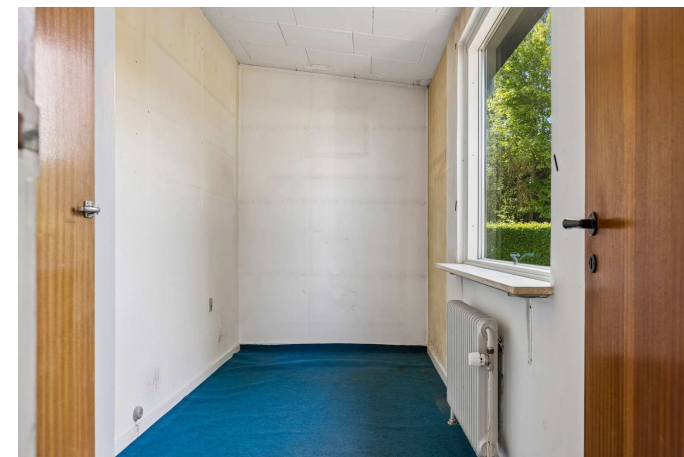
Dato: 11.06.2026



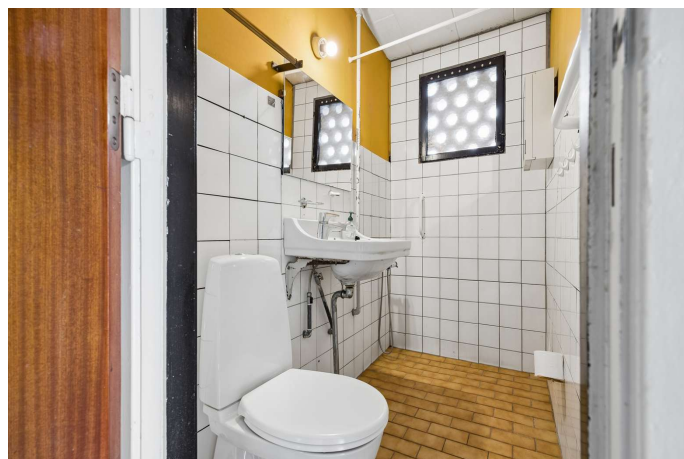
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

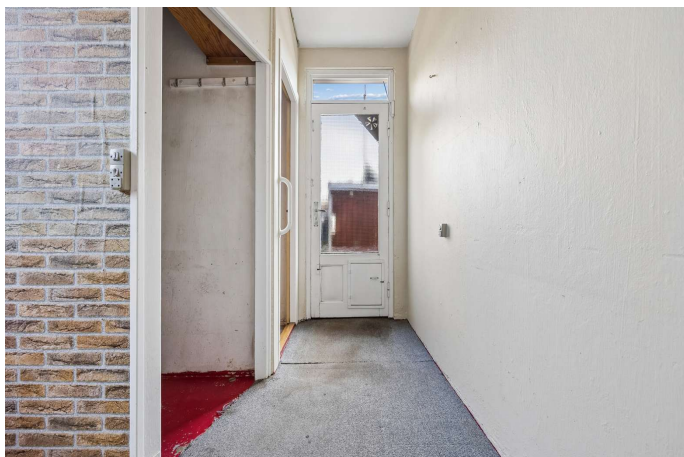


Bryggers

Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026



Gang



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026



Ejendommen



Have



Have



Ejendommen



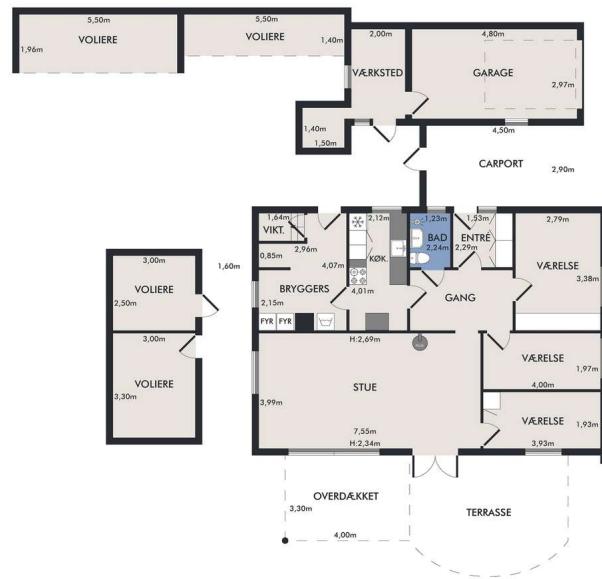
Have



Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 3.195.000

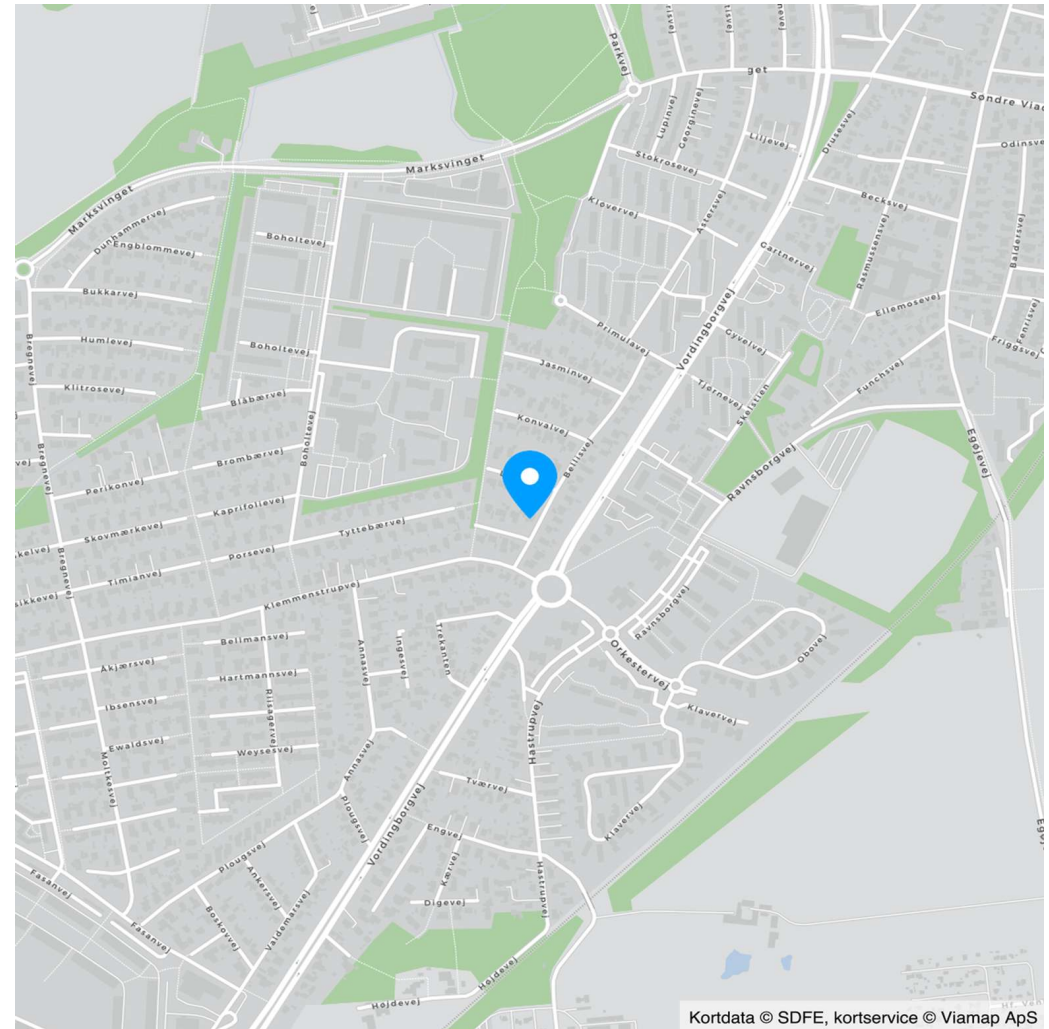
Sagsnr.: 150-1805
 Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 7gz Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302100
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.588.000
Grundværdi: 2.461.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.070.400
Grundlag for grundskyld: 1.968.800

Arealer**

Grundareal: 875 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Garage: 22 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: 21.07.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan 4B05 - Bregnevej

Tilbehør:

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

De medfølgende hårde hvidevarer er uden ansvar for sælger, Komfur (Gorenje), Emhætte (Tecno Wind), Køleskab (Evita), Vaskemaskine (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.200 Forbrug: 2.991 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G

Adresse: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.559	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	10.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelse	kr.	163	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	3.223.696
Skorstensfejning	kr.	1.282			
Husforsikning	kr.	7.006			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.442			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.378 md. / 208.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.960 md. / 167.518 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 4,0 %, 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: Valmuevej 2, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1805
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 11.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 11.000
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

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.