



REAL

Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	214
Kontantpris	4.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.631	Grund m2	1.007
Byggear	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0948**

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: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne sjældent udbudte herskabelige og klassiske villa, der emmer af charme og historie. Beliggende i det idylliske Valløby, tilbyder denne bolig en unik kombination af landlig idyl og nærhed til byens bekvemmeligheder.

Villaen er opført i 1927 og strækker sig over et imponerende boligareal på 214 kvadratmeter samt 44 kvadratmeter høj og tør kælder. Her finder du den perfekte ramme for familielivet med god planløsning, med blandt andet 2 gode badeværelser og flere lyse værelser. Huset byder på 3 hjerterum, 1) førstesalens multirum med fritlæggende bjælker og plads til alverdens aktiviteter, 2) Stueetagens store stue, indrettet med imponerende loftshøjde, stuk og høje paneler, 3) Det store køkken/alrum med tunnelpejs og udsigt til marken.

Boligen har gennemgået løbende renoveringer for at sikre moderne komfort uden at gå på kompromis med den oprindelige charme. Eksempelvis er vinduerne er udskiftet for at forbedre både æstetikken og energieffektiviteten og i 2022 blev der installeret en luft-til-vand varmepumpe, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt samt reducerede energiomkostninger.

Den skønne ugenerede have er en oase af ro med udsigt over de omkringliggende marker og den smukke natur med Tryggevælde ådal i baggrunden. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til terrassen, hvor solen kan nydes dagen lang i de varme måneder. Haven indbyder til leg, afslapning eller hyggelige grillmiddage under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på både Valløby børnehus (integreret daginstitution blot 500 m. fra adressen) Strøbyskolen (3 km. via stisystem eller med skolebus), samtidig er du tæt på Vallø Slotspark, skov og strand og ikke mindst tæt på offentlig transport, der hurtigt fører dig til Køge Centrum. Herfra kan du nemt nå København indenfor blot 30 minutter takket være de gode transportmuligheder. I Køge venter et væld af butikker, shoppingmuligheder samt restauranter klar til at forkæle dine sanser.

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: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Ejendommen



Køkken/Alrum



Køkken/Alrum



Køkken



Køkken udsigt



Udsigt

Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Tunnelpejs fra Køkken/Alrum



Trappe/Hall



Stue



Stue



Stue



Kontor/ stort værelse

Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Kontor/ stort værelse



Badeværelse stueplan



Badeværelse stueplan



Soveværelse



Soveværelse

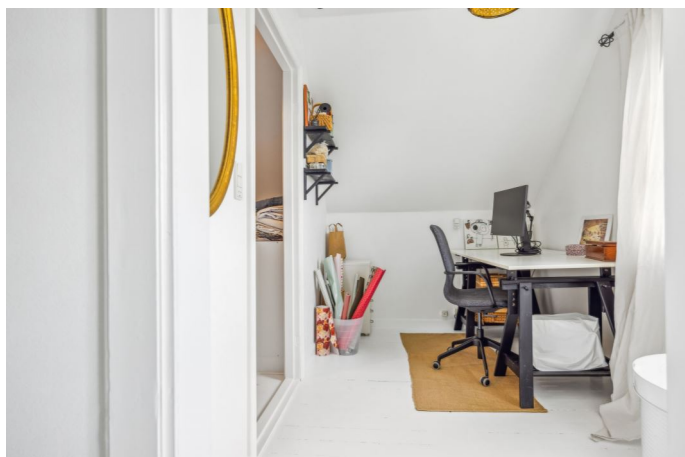


Værelse/kontor v. walk/in

Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Værelse



Multirum



Multirum



Værelse



Multirum



Udsigt Multirum

Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Udsigt soveværelse



Værelse



Badeværelse 1. sal



Entré/Hall



Terrasse



Have

Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Have



Have



Ejendommen



Bryggers/Kælder

Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



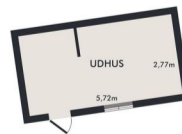
Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025

REAL

REAL



UDHUS 2,77m

5,72m

Vejledende plantegning uden ansvar



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

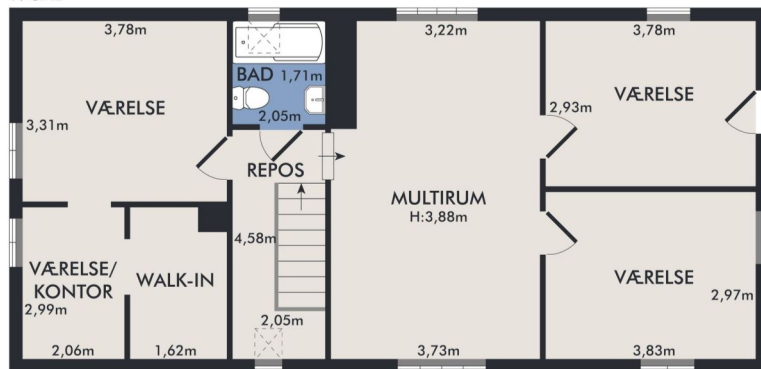
Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	3 p Valløby By, Valløby
BFE-nr.:	2598169
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.902.000 kr.
Grundværdi:	1.302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.321.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.041.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.007 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	44 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Kommuneplan 2021-2033
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: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 11.873,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Kirkebyggelinjer

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende indenfor en kirkebyggelinje. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.



Adresse: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.840	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	8.645	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.956
Husforsikring	kr.	5.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.488	I alt	kr.	4.841.606
Skorstensfejning	kr.	600	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	165			
Ejerudgift i alt 1 år		31.570			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.934 md./ 311.206 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.631 md./ 247.573 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 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: 02.09.2025
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: 1/2 - 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: Vallørækken 4, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-0948
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 05.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Mikroovn - Electrolux
Tørretumbler - Siemens
Køleskab - Siemens
Fryser - Bosch
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Bosch

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.