

REAL



Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	165
Kontantpris	6.795.000	Erhverv m2	480
Ejerudgift	2.920	Grund m2	80.618
Byggear	2001	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0878**

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: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående landejendom, der kombinerer moderne komfort med naturskønne omgivelser. Beliggende i den idylliske by Vallø, kun 10 minutter fra Køge, tilbyder denne ejendom en perfekt balance mellem landlig ro og nem adgang til byens faciliteter. Ejendommen er opført i 2001 og strækker sig over et boligareal på hele 165 kvadratmeter, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Hovedhuset imponerer med sin gennemtænkte indretning og høje standard. Her finder du gulvvarme, der sikrer en behagelig temperatur året rundt. Det åbne køkken-alrum skaber et naturligt samlingspunkt for familien og giver direkte adgang til stuen, hvorfra man kan nyde det betagende kig over egne marker. For børnefamilien er der en dedikeret børneafdeling med to rummelige værelser samt eget badeværelse. Forældreafdelingen byder på privatliv med eget badeværelse af høj kvalitet.

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: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025

Ejendommens store tagrum åbner op for mange muligheder – om det skal være ekstra opholdsrum eller potentielt flotte kvm er helt op til dig! Den nuværende ejer har passet godt på ejendommen, hvilket tydeligt ses i den fremragende stand og de flotte materialevalg gennem hele huset.

Udenfor venter intet mindre end otte hektar jord at blive udforsket. De velplejede marker danner rammen om et smukt landskab med en lille sø ved udehuset – perfekt til afslapning eller leg for børnene. Udsigten herfra er simpelthen betagende; naturen folder sig ud i al sin pragt lige udenfor døren.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Vallø ligger tæt på motorvejen og stationen i Køge, hvilket gør pendling let som en leg. Derudover findes der lokaltog fra Vallø mod Køge samt stisystemer til Strøby Skolen – ideelt for familier med skolebørn. Oplev også historiske ture ved Vallø Slot, som blot ligger få skridt væk.

Adresse: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Spisestue



Stue



Stue

Dato: 23.09.2025





Adresse: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Stevn
Matr.nr.: 3 d St. Tårnby By, Tårnby m.fl.
BFE-nr.: 1326027
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2001

Arealer*

Grundareal: 80.618 m²
- heraf vej 9 m²
Erhvervsareal: 480 m²
Boligareal i alt: 165 m²
- heraf udnyttet tagetage: 95 m²

Øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 3.812.000 kr.
Grundværdi: 483.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.049.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 386.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 11.03.1932 - Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 04.04.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 13.11.1987 -Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 19.09.1991 - Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 12.08.2005 - Jagtlejekontrakt med Ove Hansen. anm.h. og serv.

Planer.

Stevns Kommuneplan

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn mærke VOSS, Kogeplade mærke Whirpole, Emhætte mærke Thermex, Mikroovn mærke Sharp, Tørretumbler mærke AEG,
Køleskab mærke Leibherr, Fryser Gram og Frigor, Opvaskemaskine mærke Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Dato: 23.09.2025



Adresse: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.553	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	3.207	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Husforsikring	kr.	10.288	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	250
Renovation	kr.	4.488	I alt	kr.	6.837.900
Skorstensfejning	kr.	1.004	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, ansl.	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		35.041			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.593 md./ 439.115 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.110 md./ 349.324 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: 23.09.2025
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: Grusbakken 12, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 23.09.2025

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

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.