

REAL



Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.683	Grund m ²	950
Byggeår	2025	Energimærke	A2020

Sagsnr. **150-2050**

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: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Villa fra 2025 med sildebensgulve og rolig beliggenhed i Valløby

Velkommen til en indbydende og helt ny villa fra 2025, hvor moderne arkitektur, gennemtænkt indretning og materialer af høj kvalitet går op i en højere enhed. Med 180 veldisponerede boligkvadratmeter får familien en rummelig ramme om både hverdag, samvær og privatliv. Huset ligger attraktivt for enden af en lukket villavej i Valløby, hvor roen er mærkbar, og hvor der samtidig er kort afstand til både naturen og områdets mange muligheder.

Boligens samlingspunkt er det store køkken-alrum, der indbyder til lange middage, lektielæsning og hyggelige stunder med familie og venner. Herfra er der en glidende forbindelse til den store stue, som giver plads til flere opholdszoner. De åbne fællesrum er skabt til familielivet og rummer samtidig den ro og fleksibilitet, der gør hjemmet behageligt hver dag.

Planløsningen er særligt velfungerende med en separat forældreafdeling, der består af soveværelse, walk-in og eget badeværelse. I den anden del af huset findes tre gode værelser, som let kan tilpasses som børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelser eller hobbyrum. Dertil kommer et ekstra badeværelse og et praktisk bryggers, som gør det nemt at få hverdagens funktioner til at gå op.

Overalt mødes I af lækre, tidssvarende materialer og en gennemført finish. Sildebensgulve tilfører varme og karakter, mens gulvvarme i hele ejendommen sikrer komfort året rundt. Den store grund rummer en nem have med plads til leg, udeliv og afslapning. Nærheden til Vallø Slot, naturen og Strøby Egede, hvor hverdagens gøremål let klares, fuldender den attraktive beliggenhed og gør dette til et hjem, der er klar til mange gode år.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

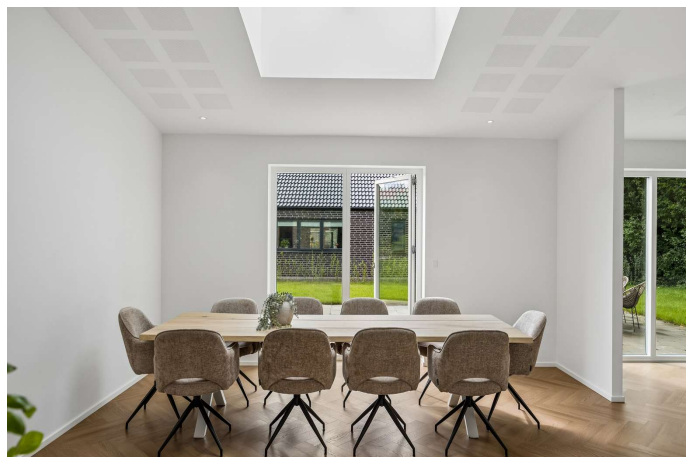


Køkken

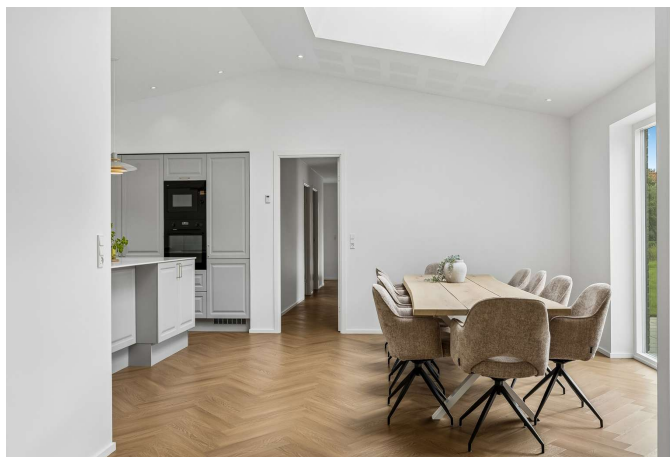
Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Alrum



Alrum



Alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

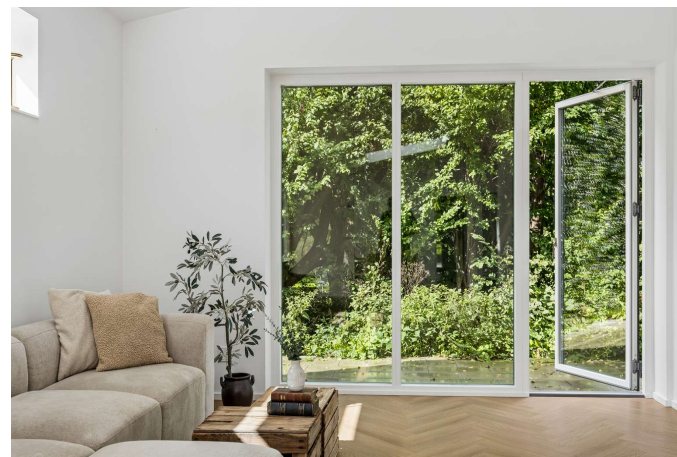
Dato: 03.09.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Værelse



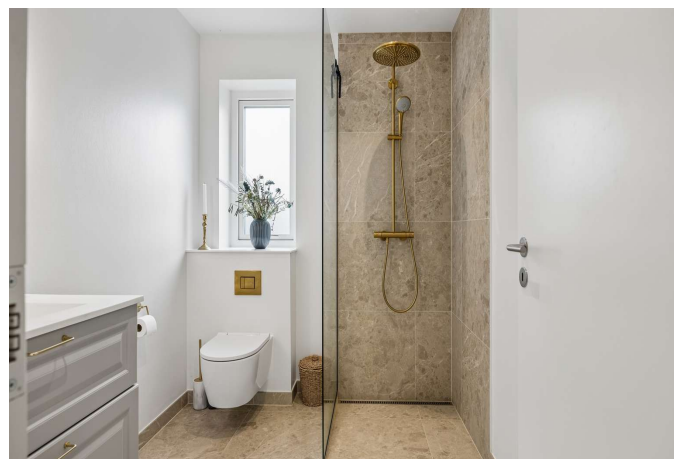
Værelse



Walk-in



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Gang



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

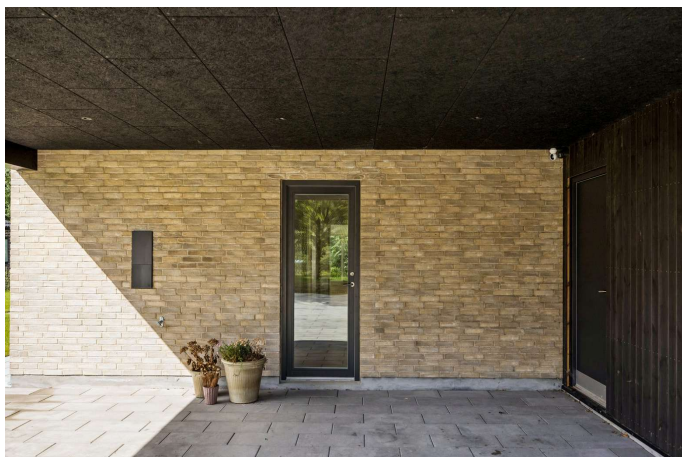


Ejendommen

Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.:
BFE-nr.: 100434437
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.995.000
Grundværdi: 1.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.796.000
Grundlag for grundskyld: 1.200.000

Arealer**

Grundareal: 950 m²
Boligareal i alt: 180 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 7 m²
Indbygget carport: 39 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

Ingen

Planer

18. Kommuneplan 8 C1 - Landsbyen

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikrobølgeovn, Tørretumbler, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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.

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige ejendomsvurdering.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.600 Forbrug: 1.896 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.460	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	9.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.571	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	6.041.100
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 44.191			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.981 md. / 395.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.258 md. / 315.095 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Valløby Bygade 6A, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-2050
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 03.09.2026

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. 1: hovedstol kr. 4.037.000

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.