



REAL

Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	165
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.934	Grund m ²	711
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1810**

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: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



Flot renoveret etplansvilla med skøn have i roligt og lukket villakvarter

Velkommen til denne indflytningsklare et plansvilla på 165 m², der på fineste vis kombinerer klassisk kvalitet fra 1975 med moderne komfort og en gennemført, lys atmosfære. Boligen er løbende og særligt inden for de seneste par år renoveret med nye gulve, stort og stilfuldt brusebadeværelse samt gæstetoilet, så hjemmet fremstår både tidssvarende og nemt at flytte ind i. Planløsningen er gennemtænkt og giver en skøn rumfornemmelse med god sammenhæng mellem opholdsrum og private zoner.

Hjertet i hjemmet er det fantastiske køkken-alrum, som indbyder til både hverdag og gæstebesøg. Her er der direkte adgang til et stort viktualierum, der giver ekstra opbevaringsplads og en praktisk hverdag, samt udgang til den dejlige flisebelagte terrasse, hvor sommerens måltider og hyggelige stunder kan nydes. Den store stue med loft til kip tilfører hjemmet en ekstra dimension af luft og lys, og skaber et dejligt samlingspunkt for familien.

Boligen rummer desuden tre gode og store soveværelser, som giver plads til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæster. Dertil kommer en rummelig entré og et særdeles funktionelt bryggers med plads til både opbevaring, vasketøj og overtøj, så praktikken er tænkt ind i hverdagen. Udenfor venter en ugeneret have med plads til både leg og afslapning, og beliggenheden i et roligt og lukket villakvarter fuldender indtrykket af et trygt og attraktivt hjem.

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.

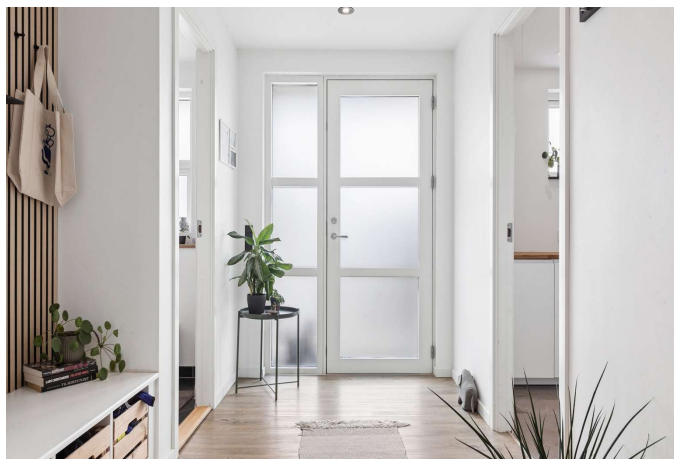
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

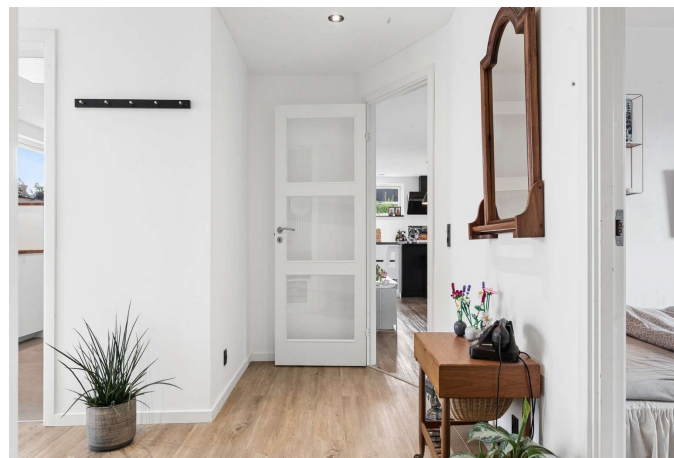
Dato: 06.08.2026



Stue

Hall

Hall



Hall

Hall

Stue

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



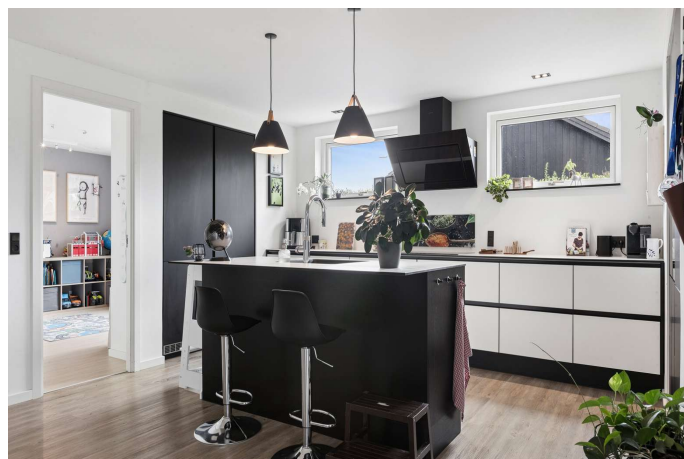
Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



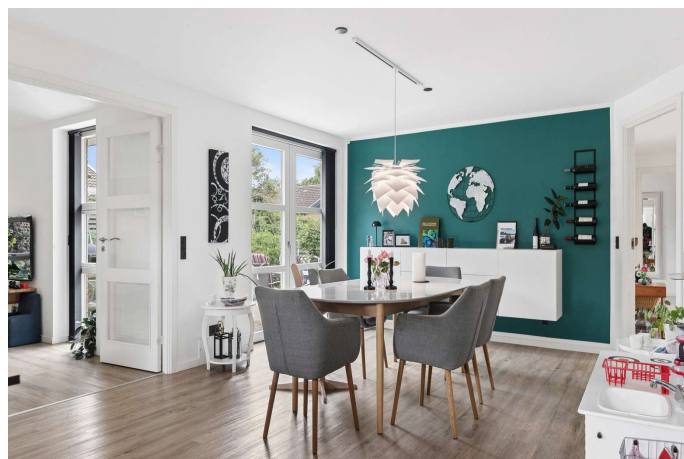
Alrum



Alrum



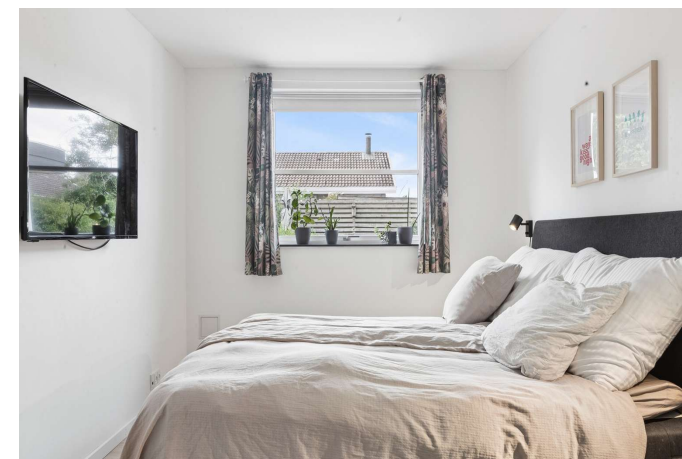
Alrum



Alrum



Værelse



Værelse

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



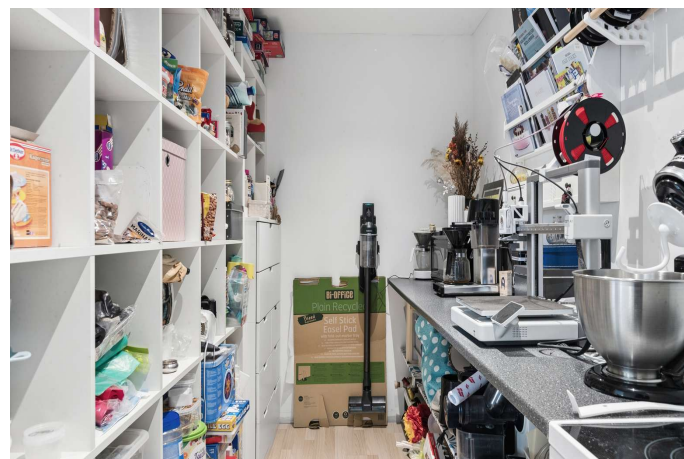
Værelse



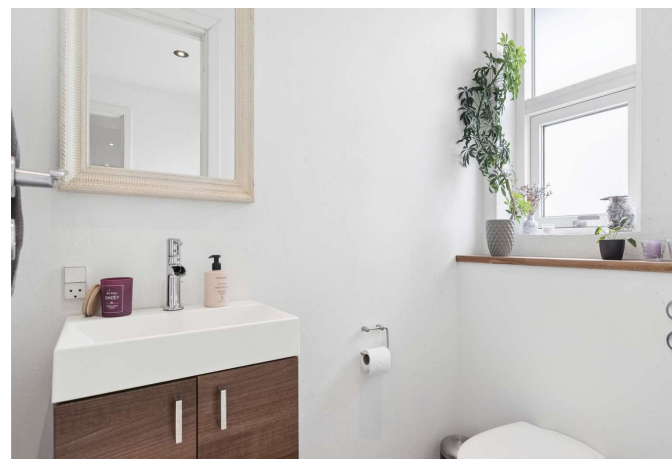
Værelse



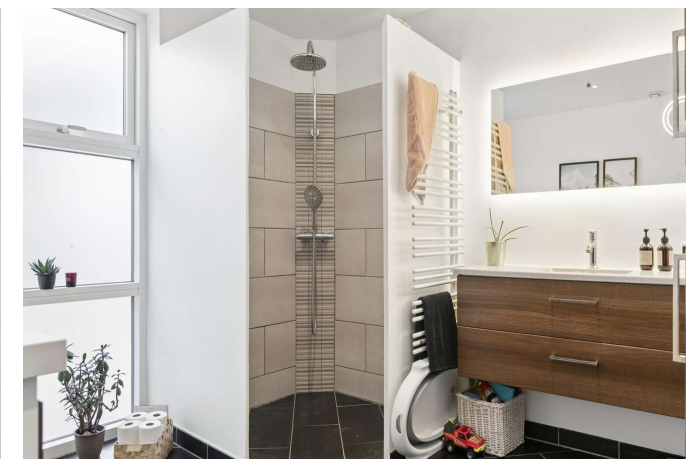
Værelse



Værelse



Badeværelse

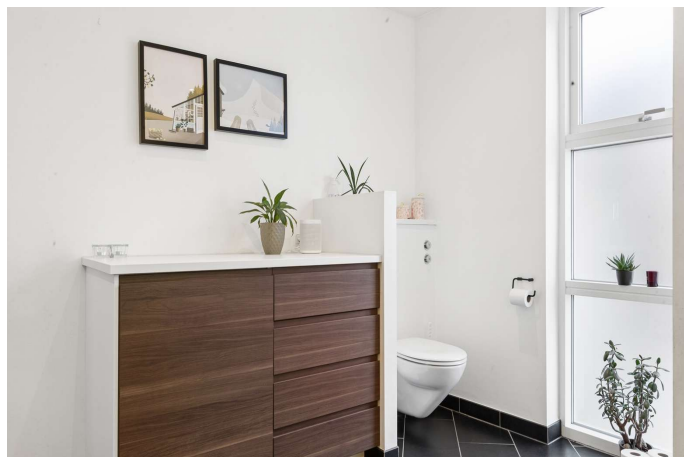


Badeværelse

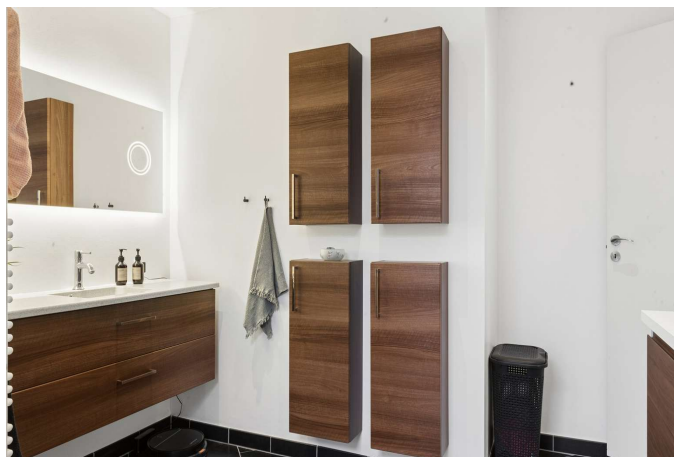
Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



Badeværelse



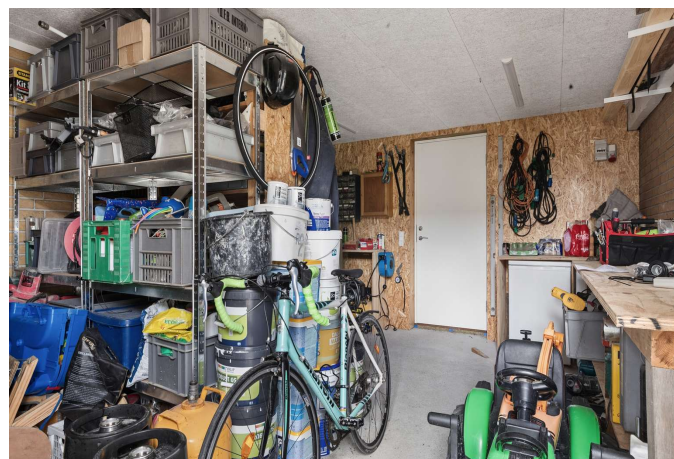
Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Disponible rum



Ejendommen

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



Ejendommen



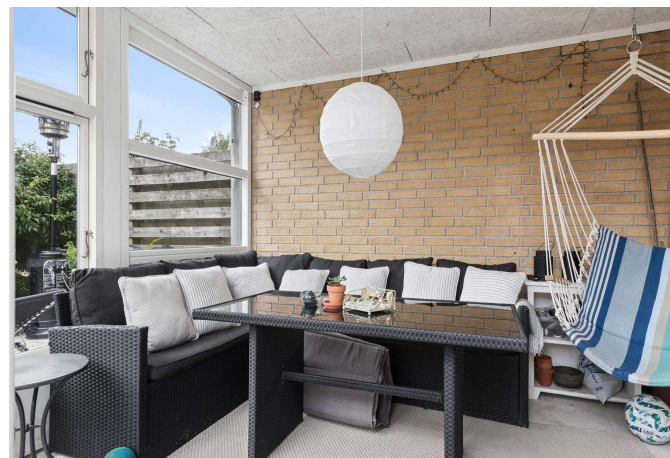
Have



Ejendommen



Have



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

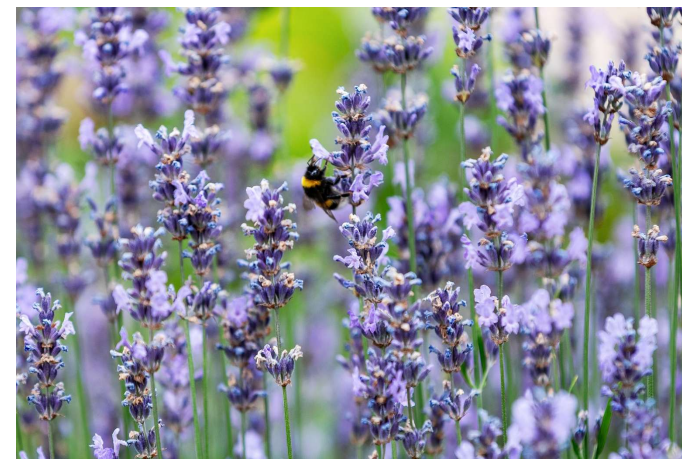
Dato: 06.08.2026



Ejendommen



Ejendommen



Område

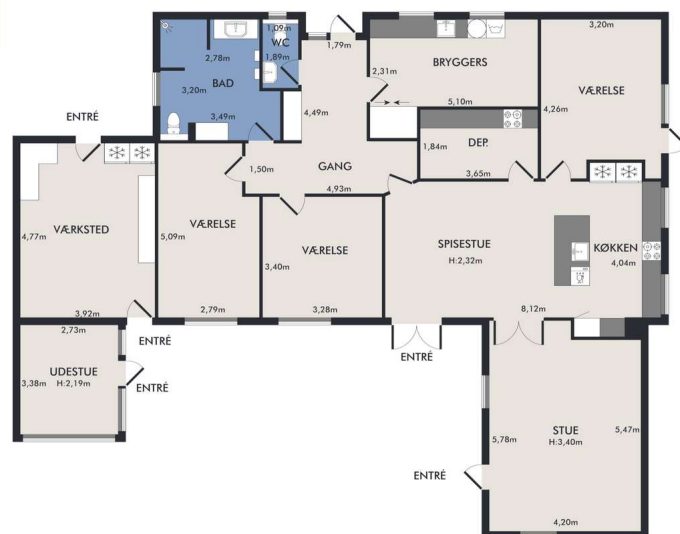


Ejendommen

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

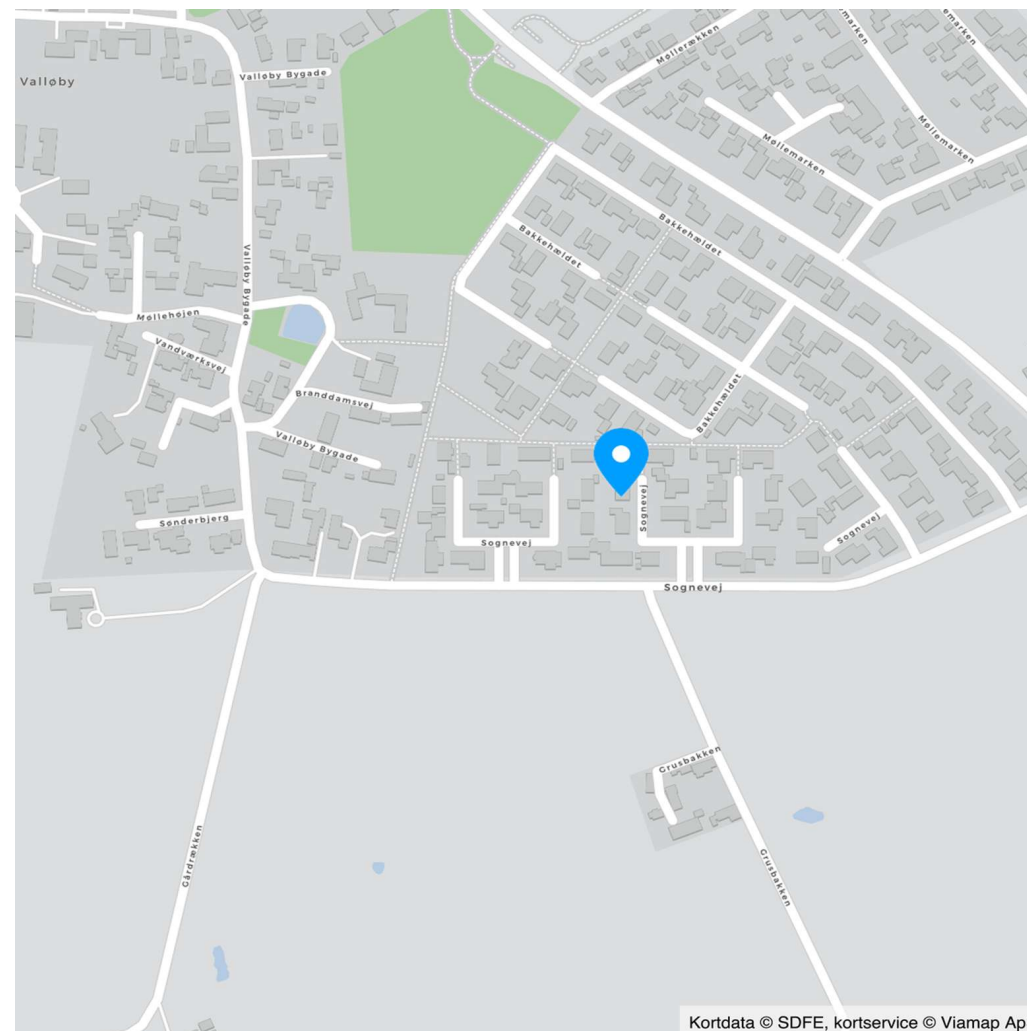
Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 8ab Valløby By, Valløby
BFE-nr.: 2598380
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.245.000
Grundværdi: 392.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.796.000
Grundlag for grundskyld: 313.600

Arealer**

Grundareal: 711 m²
Boligareal i alt: 165 m²

Øvrige arealer:
Carport: 23 m²
Udhus: 12 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: 02.10.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 2: 13.02.1976 - Dok om bobbelt skelmur mm

Planer

18. Kommuneplan 8 B3 - Bakkehældet og Sognevej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Silverline), Tørretumbler (Electrolux), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ABC Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 1.592 M3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 salgsopstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.



Adresse: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.160	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	2.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse	kr.	207	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Grundejerforening	kr.	500	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	250
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	3.627.494
Husforsikning	kr.	6.162			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.203			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.617 md. / 235.399 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.615 md. / 187.385 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: Sognevej 52, Valløby, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1810
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 06.08.2026

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 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. 3: hovedstol kr. 1.801.000

Nr. 4: hovedstol kr. 450.000

Nr. 5: hovedstol kr. 184.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen for Sognevej og Bakkehældet

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.