

REAL



## Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>169</b>
Kontant	<b>4.095.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.585</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.000</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1459**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026



### Drømmevilla i naturskønne omgivelser - Perfekt til børnefamilien

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder den perfekte kombination af moderne komfort og naturskøn beliggenhed. Med et boligareal på hele 169 kvadratmeter i ét plan er denne ejendom ideel for børnefamilier, der drømmer om masser af plads og lys. Villaen er blevet totalrenoveret inden for de seneste år, hvilket inkluderer et nyt tag og solceller, som ikke kun sikrer en bæredygtig energiløsning men også reducerer de månedlige udgifter.

Ejendommen byder på fire gode børneværelser samt en separat forældreafdeling med adgang til eget badeværelse, hvilket giver både børn og voksne deres eget private rum. Det store lyse køkken-alrum med store ovenlysvinduer fungerer som husets hjerte med direkte adgang til haven, hvor naturen kan nydes året rundt. Den rummelige stue skaber en indbydende atmosfære og giver mulighed for hyggelige stunder med familien.

Den dejlige lukkede have er omgivet af den mest fantastiske natur, hvor mange fritidsaktiviteter venter lige udenfor døren. Her kan I nyde fodboldgolf eller tage på fisketur i den nærliggende sø – mulighederne er uendelige! Beliggende i landlige omgivelser tilbyder denne villa ro og fred samtidig med at være tæt på hverdagens nødvendigheder; kun 4,6 km fra skolen i Ejby gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen.

Denne indflytningsklare villa repræsenterer essensen af bekvemmelighed og livskvalitet – perfekt for dem der ønsker at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med moderne faciliteter.

### 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: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026



Køkken



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Hall

Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Udsigt



Værelse

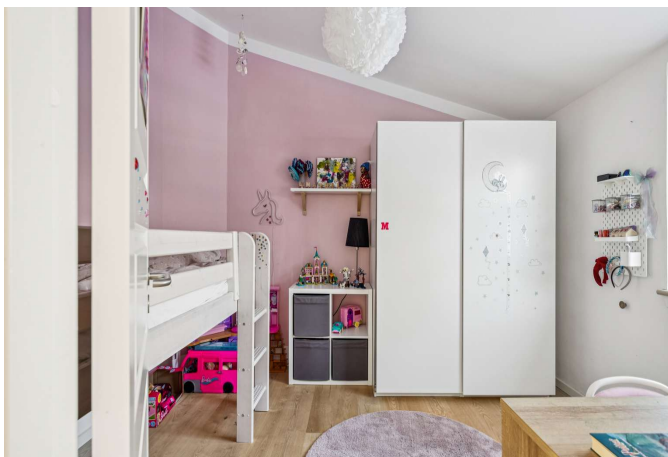
Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026



Værelse



Værelse



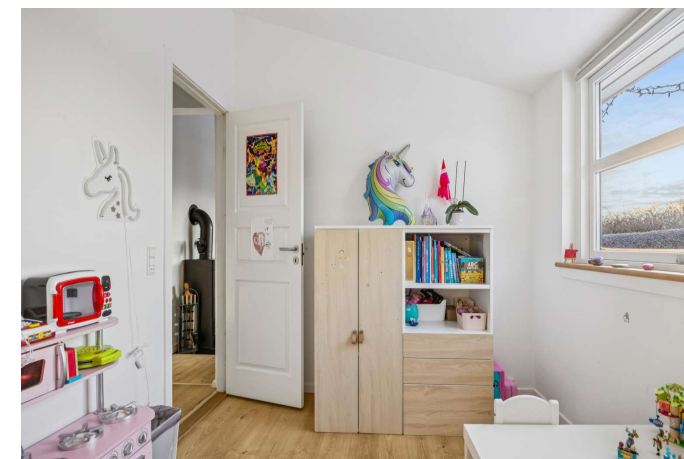
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

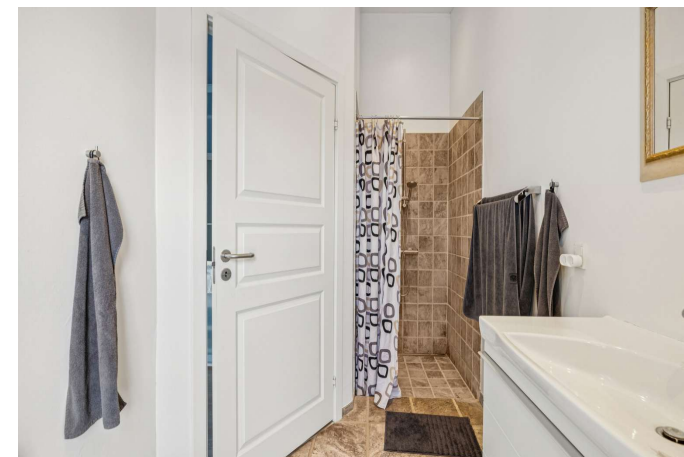
Dato: 28.05.2026



Badeværelse



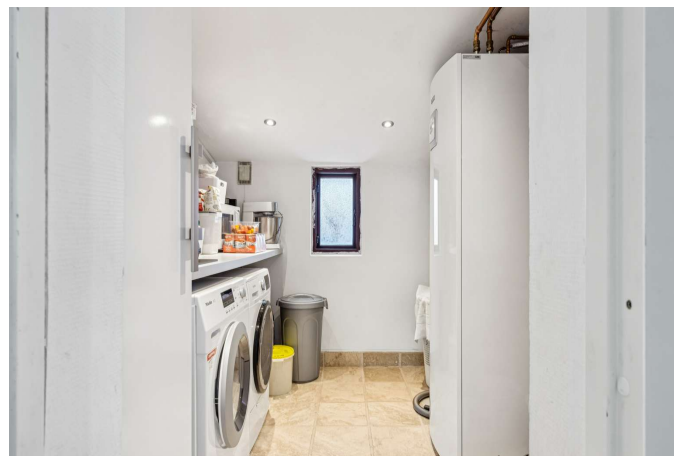
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Entre

Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
 Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning

Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 20c Valore By, Ejby  
BFE-nr.: 9245865  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.690.000  
Grundværdi: 1.495.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.152.000  
Grundlag for grundskyld: 1.196.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 169 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 05.10.1962 - Dok om vandværk, pumpehuse mv, Vedr 13

Der henvises til ejendomsdatarapporten

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Trepol), Køleskab (LG), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolicen

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 4.795 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn

#### 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"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.975	Kontantpris	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	6.339	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	4.130.867
Rottebekæmpelse	kr.	214	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	7.857			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.021			

#### 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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.475 md. / 269.701 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.056 md. / 216.678 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: 30.04.2026

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: Åbakkevej 17, Valore, 4130 Viby Sjælland  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 150-1459  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 28.05.2026

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. 1.154.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 670.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 307.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 326.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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.