

REAL



Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	4.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.739	Grund m ²	900
Byggeår/ombygget	1977/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1187**

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: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026



Velkommen til denne enestående villa, der byder på det bedste af begge verdener: klassisk charme fra 1977 kombineret med topmoderne opdateringer fra 2022. Med et rummeligt boligareal på 180 kvadratmeter er denne bolig ideel for familien, der ønsker både plads og komfort. Villaen har gennemgået en omfattende renovering, som inkluderer en ny børne- og ungdomsafdeling, der blev tilføjet i 2022. Her finder du også Philips Hue smart belysning, der skaber den perfekte atmosfære i alle rum.

Husets hjerte er det store køkken-alrum, hvor sildebensparketten strækker sig elegant under fødderne. Forældrene kan nyde deres egen private afdeling med adgang til et luksuriøst badeværelse. De fleste døre og vinduer er blevet udskiftet for at sikre optimal isolering og æstetik. Det nye tag sikrer ikke blot et flot ydre men også tryghed mod vejrets luner.

Udendørs venter en stor muret garage samt en overdækket terrasse perfekt til hyggelige grillarrangementer med familie og venner. Den solrige have er lukket af for omverdenen, hvilket giver masser af privatliv til legende børn eller stille stunder med hjemlig hygge.

Belliggende i et roligt villakvarter tilbyder denne ejendom fredfyldte omgivelser hvor børnene frit kan lege på de grønne fællesarealer uden bekymringer. Dette hjem repræsenterer ikke bare et sted at bo men snarere en livsstil fyldt med muligheder for afslapning og aktivitet.

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.

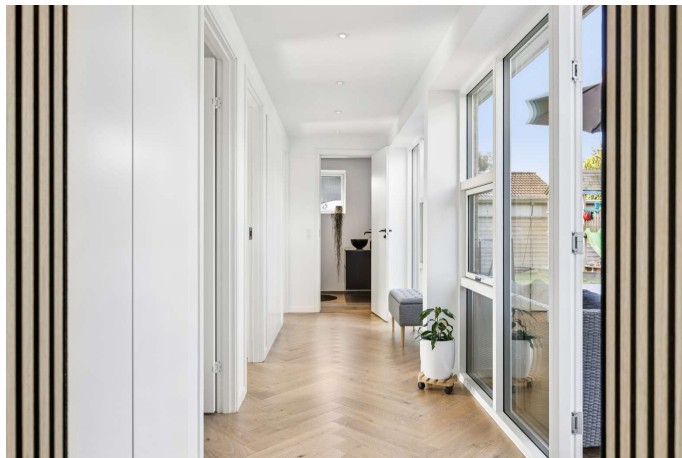
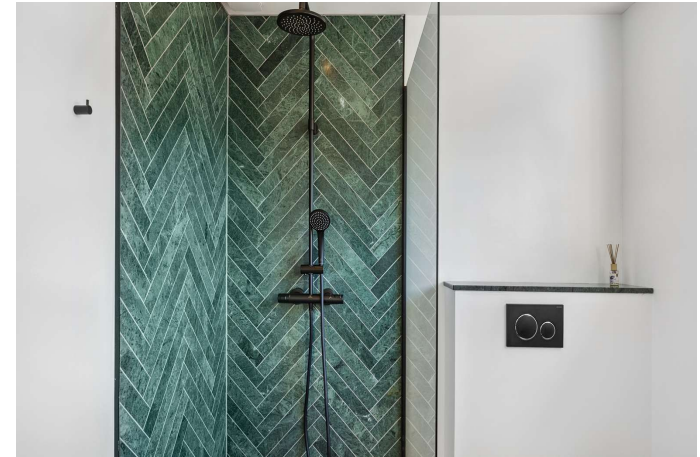
Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

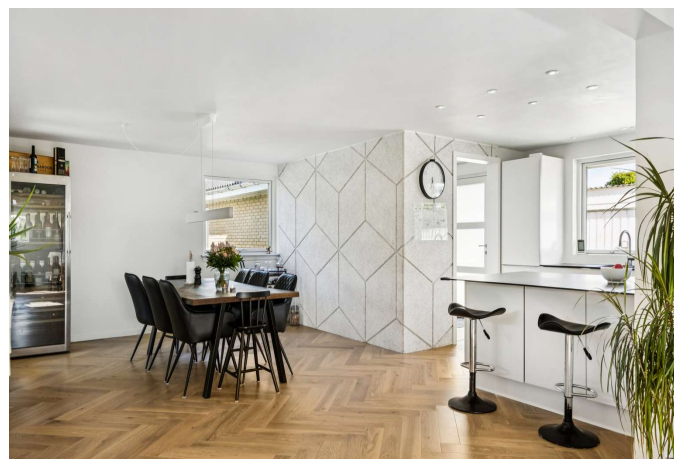
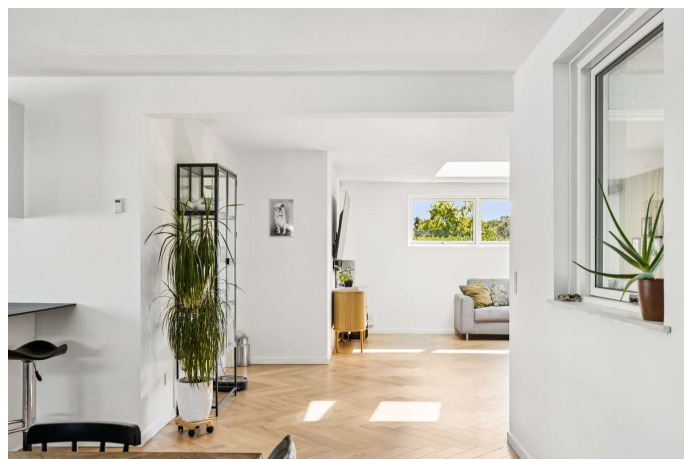
Dato: 09.04.2026



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026

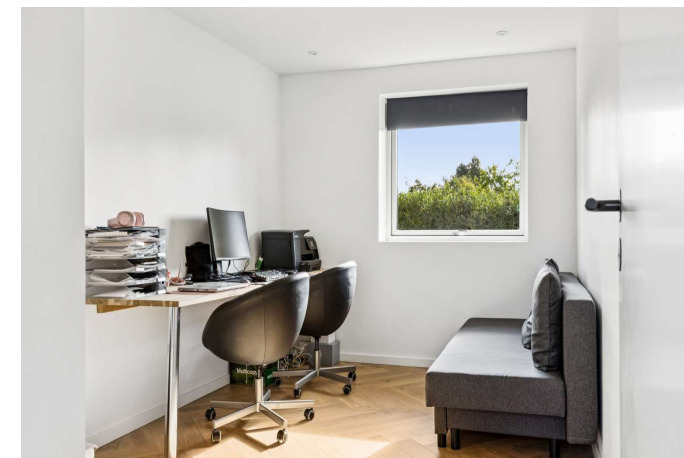
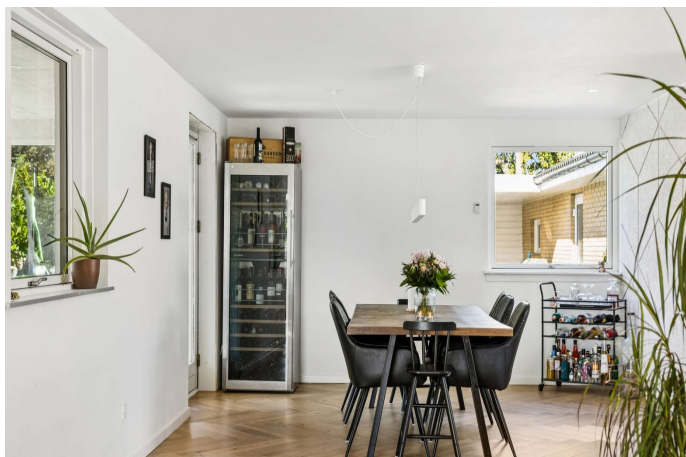




Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

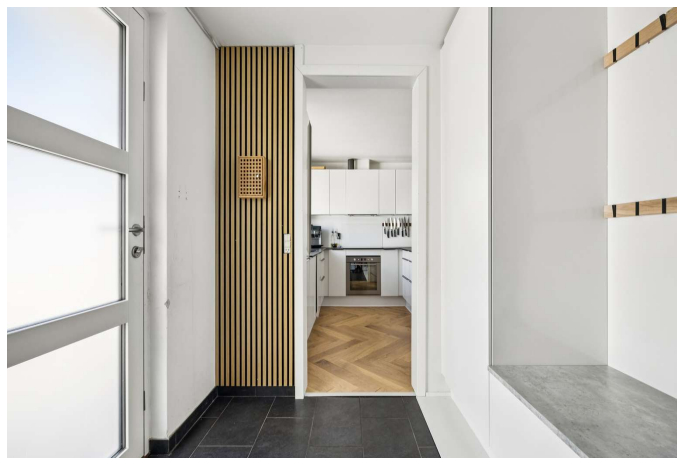
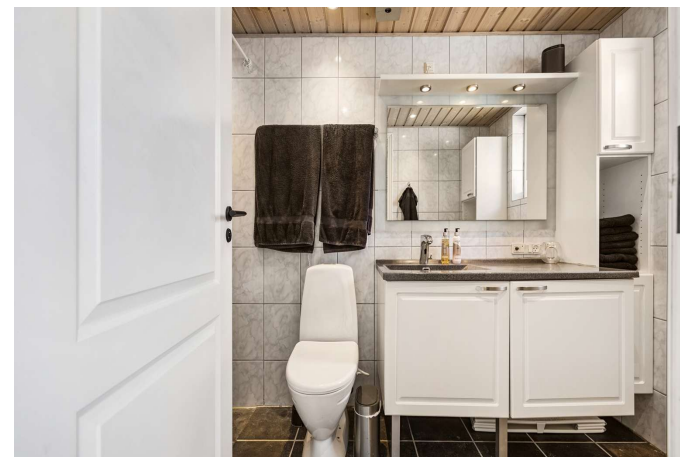
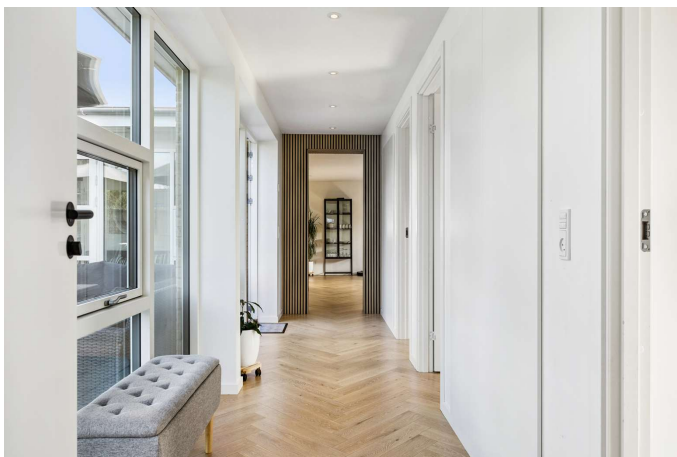
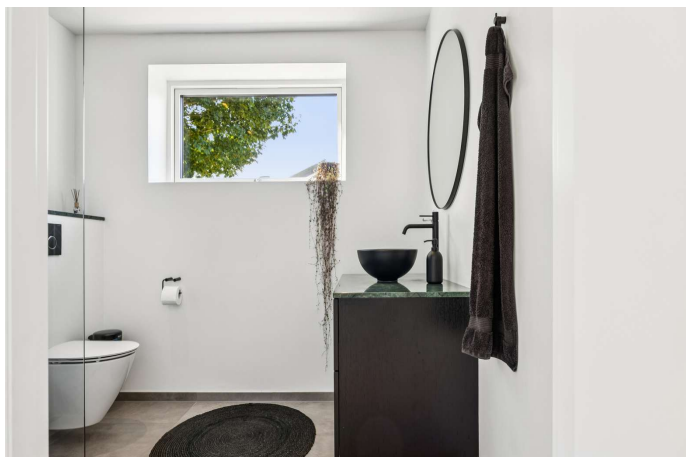
Dato: 09.04.2026



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

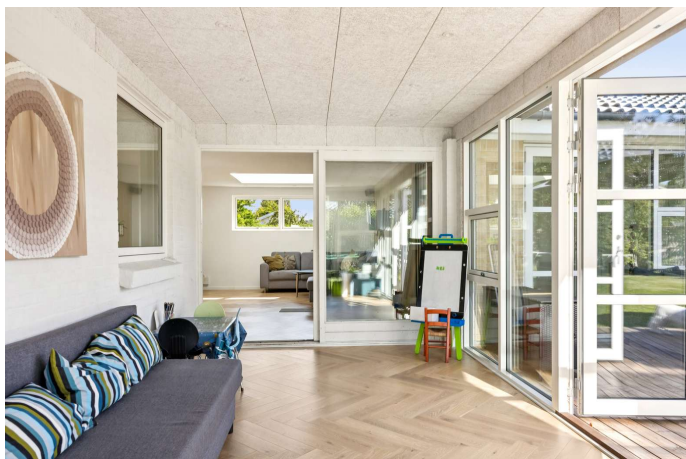
Dato: 09.04.2026



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

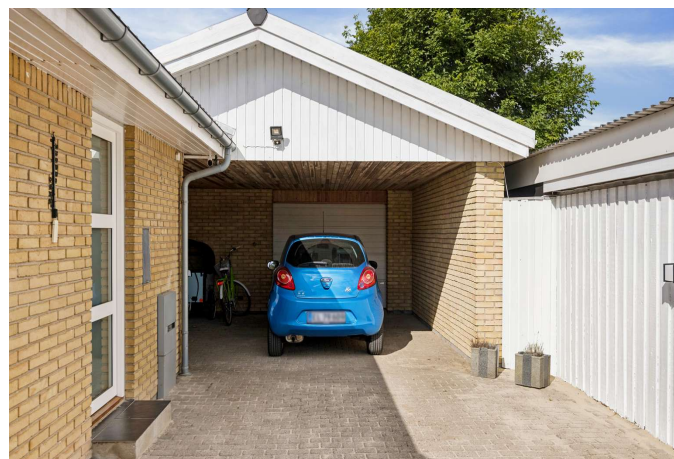
Dato: 09.04.2026



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026





Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026



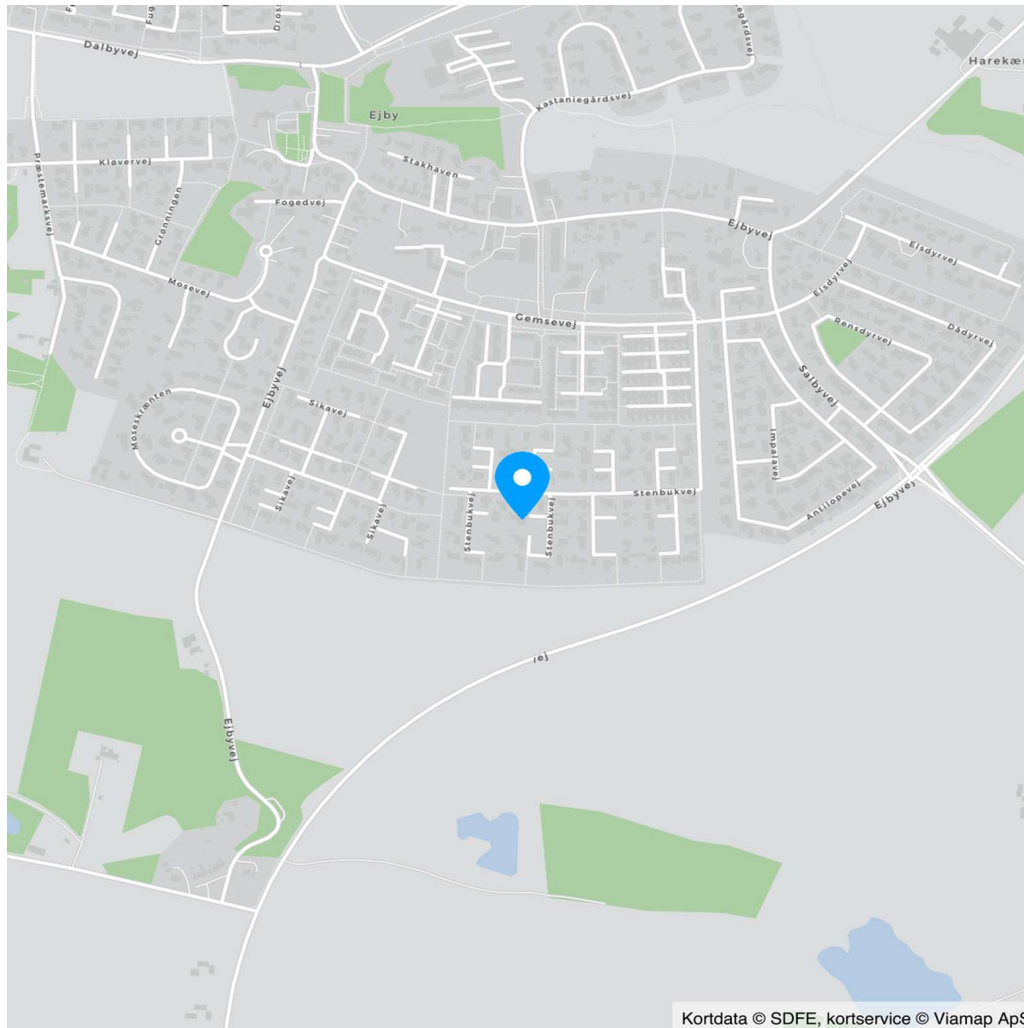
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026



Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 10at Ejby By, Ejby
BFE-nr.: 2212478
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1977/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.625.000
Grundværdi: 1.691.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.100.000
Grundlag for grundskyld: 1.352.800

Arealer**

Grundareal: 900 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Udhus: 66 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: 09.09.1974 - Byplanvedtægt nr. 8, Vedr 4A
- Nr. 2: 13.10.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

18. Byplanvedtægt nr. 8
18a. Byplanvedtægt nr. 8 - Deklaration
19. Køge Kommuneplan 2021-2023

Tilbehør:

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

Ovn - WhirlpoolKogeplade - AEGEmhætte - AEGKøle/fryseskab - SiemensOpvaskemaskine - SiemensHårde hvidevarer som ikke medfølger: Vinkøleskab, Vaskemaskine, Tørretumbler, fryseskab og køleskab fra garage.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 2.107 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug fra 01.01.24 til 31.12.24 udgjorde kr. 6.892

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.710	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	7.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	4.837.916
Rottebekæmpelse	kr.	193	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.	6.793			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.863			

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 26.213 md. / 314.554 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.059 md. / 252.708 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Ingen.

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: Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 09.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

ingen oplyst.

Grundejerforening

Navn: G/F ejby syd

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.

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.