

Krageskovbakken 7, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**229**
Kontant	**9.245.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.383**	Grund m^2	**1.445**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **150-7010**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026



Unik dobbelt muret villa med fantastisk udsigt til Krageskoven

Velkommen til denne helt unikke dobbelt murede villa, hvor der virkelig er kælet for detaljerne. Ejendommen præsenterer sig med fuldmurede gavle, smukke murekroner, glaseret tegltag, der sammen med de sprossede vinduer skaber en charmerende og eksklusiv atmosfære. Villaen byder på hele 229 kvadratmeter bolig fordelt over halvandet plan samt en rummelig 59 kvadratmeter muret garage, som har et uudnyttet loftsrum med fuld ståhøjde – perfekt til opbevaring eller kreative projekter.

Når du træder ind i den imponerende hall, bliver du mødt af en elegant vinkeltrappe, der fører op til første sal. Herfra åbner huset sig op i et stort og rummeligt køkken-alrum og stueområde i ét, hvorfra du kan nyde en fantastisk udsigt til skoven og den kuperede have. Det funktionelle bryggers er udstyret med vaskeplads og rigelig skabsplads, mens det store badeværelse samt ekstra soveværelse eller kontor på stueplan giver fleksible anvendelsesmuligheder.

På første sal finder du en stor møblerbar repos, som nemt kan omdannes til ekstra værelser efter behov. Derudover rummer etagen tre rigtig gode soveværelser samt et badeværelse udstyret med både bruseniche og badekar med spa-funktion – ideelt for afslapning efter en lang dag.

Ejendommen er opført i meget høj kvalitet og materialer, hvilket ses i de flotte detaljer overalt. Den store parklignende grund tilbyder udsigt til omkringliggende skove samt et stort flisearеal velegnet til ekstra parkering eller sociale sammenkomster såsom hyggelige grillaftener.

Beliggende trukket tilbage fra vejen sikrer ejendommen privatlivets fred samtidig med at den kun ligger få minutters kørsel fra Køge centrum.

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

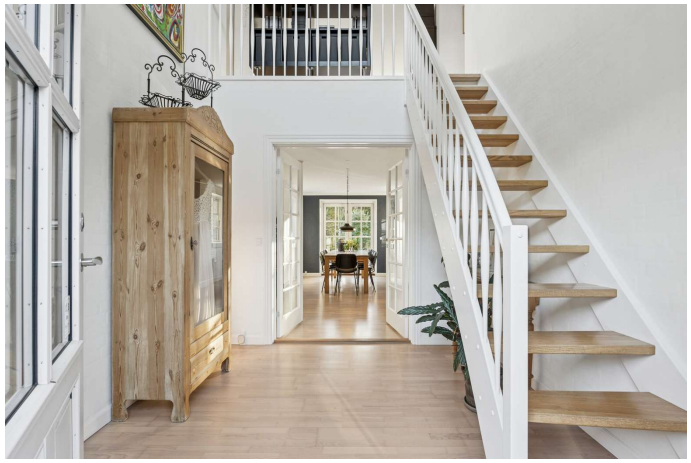
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

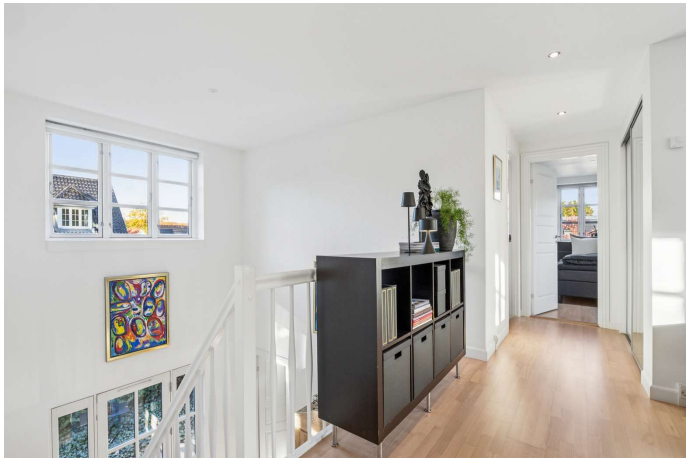
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026





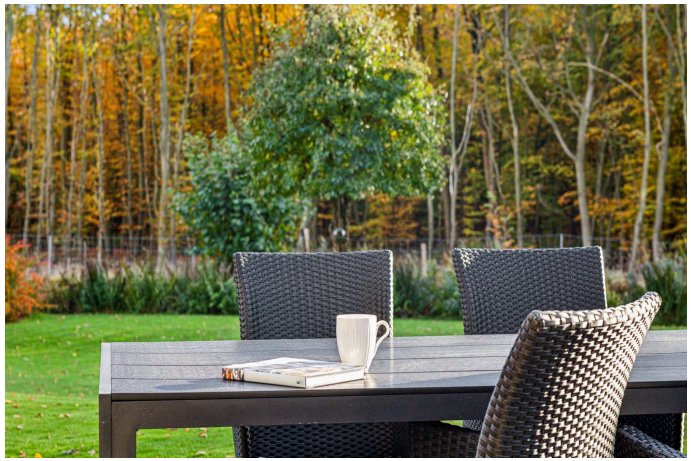
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

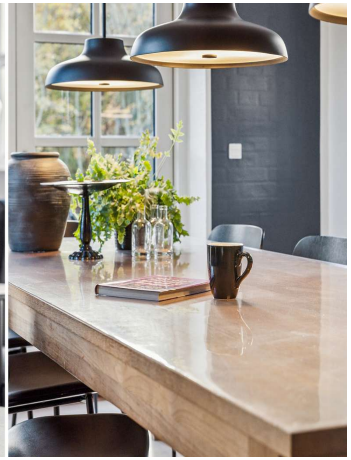
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

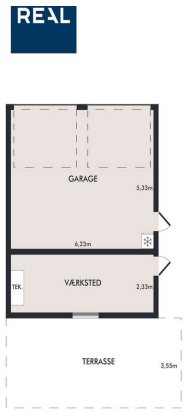
Dato: 17.11.2026



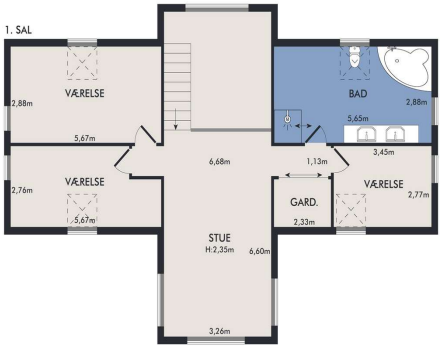


















COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	13y Lellinge, Køge Jorder
BFE-nr.:	9257467
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.252.000
Grundværdi:	2.904.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.801.600
Grundlag for grundskyld:	2.323.200

Arealer**

Grundareal:	1.445 m^2
Boligareal i alt:	229 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	59 m^2

** 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.

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

Ovn mærke Siemens, Kogeplade mærke Siemens, Emhætte mærke Thermex, Mikroovn mærke Siemens, Tørretumbler mærke AEG, Køleskab mærke iemens, Fryser mærke Siemens, Opvaskemaskine mærke Siemens, Vaskemaskine mærke AEG. Gram Industri køleskab i garage medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.11.1947 - Dok om naturfredningloven § 25 stk 2 mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 07.05.1949 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 3: 17.07.2002 - Lokalplan 4-21

Planer
18. Lokalplan 4-21 - Landsbyen Krageskovbakken
18a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
21. Kommuneplan 13BE19 - Krageskov-bakken

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 6.082 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: El, Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Krageskovbakken 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 150-7010
Ejerudgift/md.: kr. 4.383

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.588
Grundskyld	kr.	12.313
Renovation	kr.	4.997
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200
Husforsikring anslået	kr.	5.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.598

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
I alt	kr.	9.316.509

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.

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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.741 md. / 620.898 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.580 md. / 498.959 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 2.360.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.360.000
Nr. 6: hovedstol kr. 566.000
Nr. 7: hovedstol kr. 14.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.