

REAL



Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.611	Grund m ²	935
Byggeår/ombygget	1962/2017	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1494**

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: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026



Flot renoveret i et plan villa på 128 kvm.

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort. Med et boligareal på 128 kvadratmeter, opført i sgule mursten og med Decra tag, er denne ejendom gennemgribende renoveret i 2017 for at opfylde alle dine boligdrømme. Renoveringen inkluderer blandt andet installation af gulvvarme i det meste af huset, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt, samt nyere dører og vinduer.

Indenfor mødes du af et åbent køkken-alrum, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Det moderne køkken er udstyret med kvalitetsmaterialer og funktionelle løsninger, der gør madlavningen til en leg. Den tilstødende stue emmer af hygge og er det perfekte sted at slappe af efter en lang dag. Boligen rummer desuden tre gode soveværelser, som alle har god plads til både seng og opbevaring.

Husets badeværelse er elegant indrettet med tidløse elementer, mens gæstetoiletet giver ekstra bekvemmelighed for både beboere og gæster. Udenfor venter en pragtfuld ugenert have på at blive udforsket. Her finder du en charmerende glas pavillon – ideel til afslapning eller underholdning uanset vejret – samt praktiske udehuse til opbevaring.

Ejendommen inkluderer også en carport, så din bil altid står sikkert parkeret. Beliggenheden kan næppe være bedre; super centralt placeret med skole og børnehave blot få minutters gang fra hjemmet. Dette gør hverdagen nemmere for børnefamilier eller dem der ønsker alt inden for rækkevidde.

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: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026



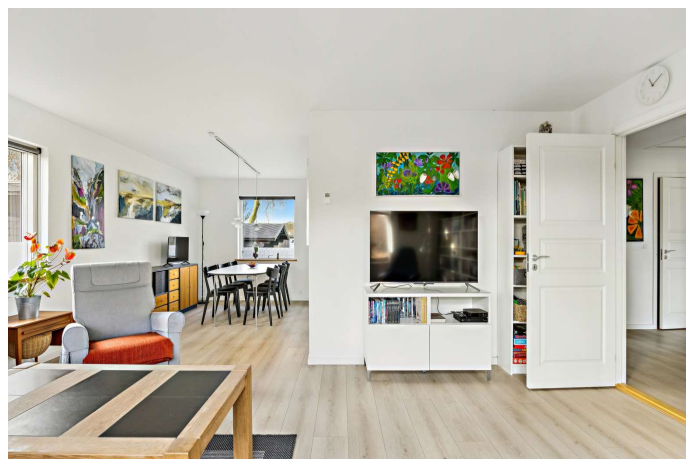
Stue



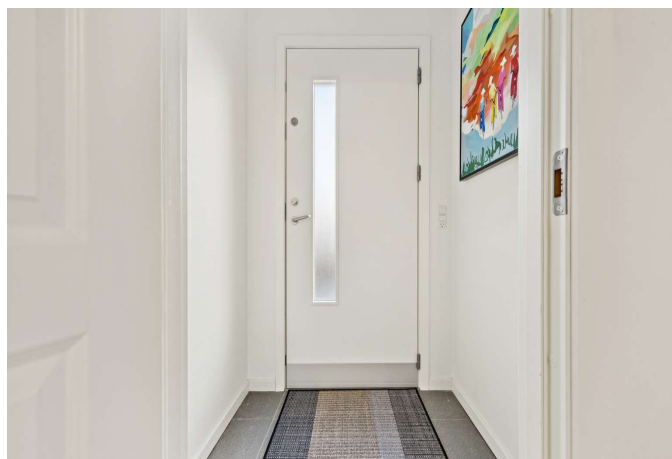
Køkken



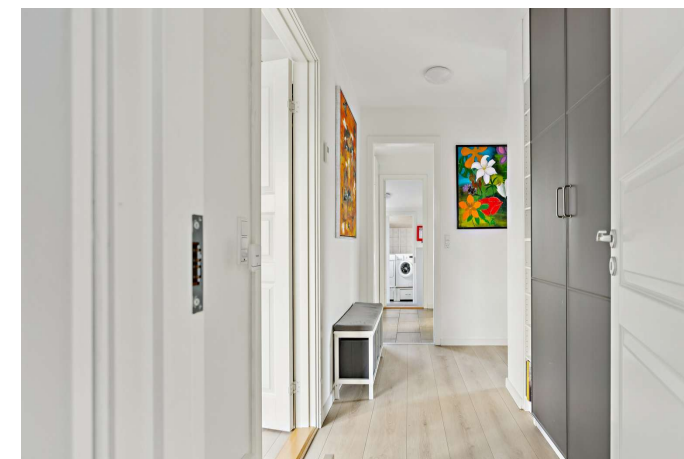
Køkken



Stue



Entre

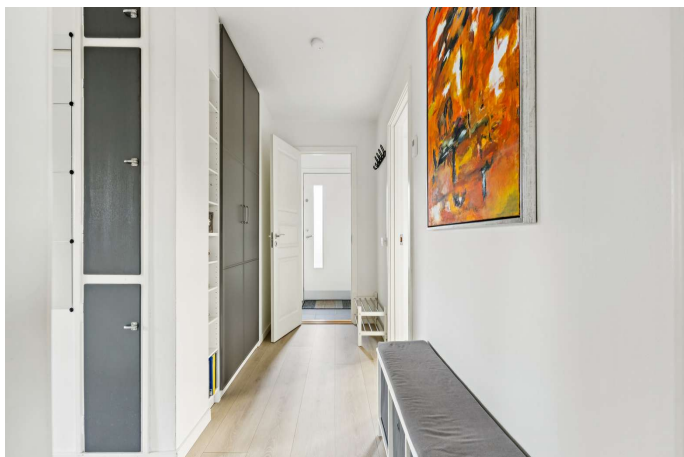


Gang

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

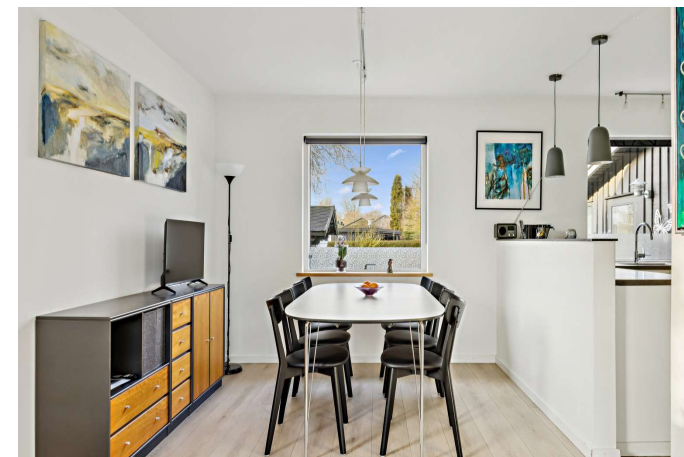
Dato: 09.03.2026



Gang



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

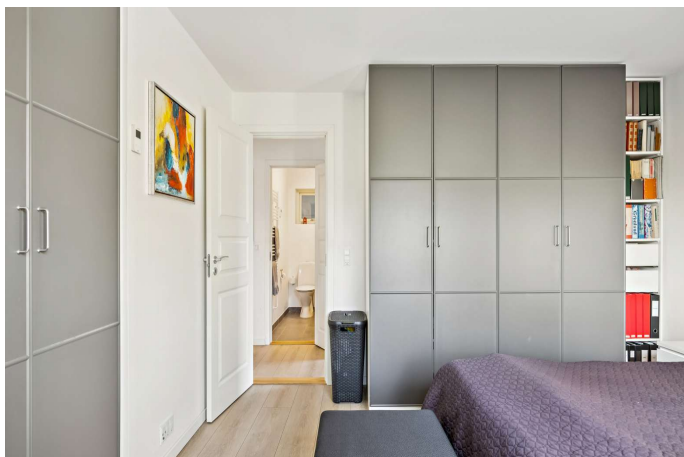


Køkken

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

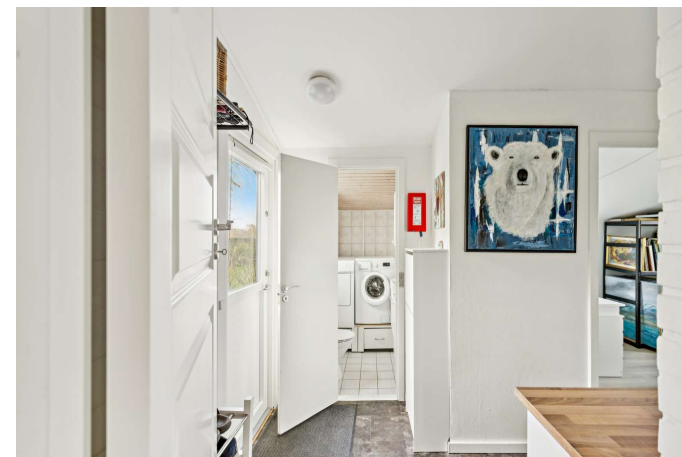
Dato: 09.03.2026



Værelse



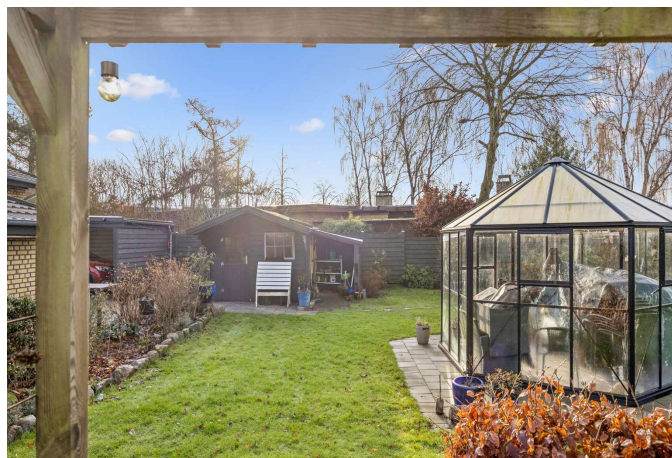
Gang



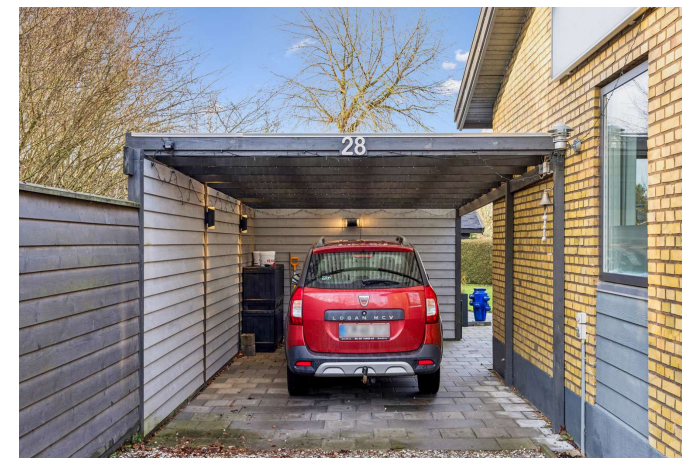
Gang



Udsigt



Have



Garage

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8s Ll. Skensved By, Højelse
BFE-nr.: 2214800
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1962/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.922.000
Grundværdi: 1.978.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.337.600
Grundlag for grundskyld: 1.582.400

Arealer**

Grundareal: 935 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²
Udhus: 5 m²
Udhus: 10 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: 23.08.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.04.1970 - Dok om oversigt mv

Planer

18. Lokalplan nr 1-11.pdf
18a. Lokalplan nr. 2.pdf

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Emhætte (Jacobsen), Mikrobølgeovn (Ikea), Køleskab (Ikea), Fryser (Ikea), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikring omfatter ikke bjælkeudhus, der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: 15.055 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.922	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	191	I alt	kr.	3.426.833
Husforsikring	kr.	5.841	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.337		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.911 md. / 214.931 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.537 md. / 174.445 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 oplyst.

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: Krogårdsvej 28, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1494
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 09.03.2026

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 oplyste

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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.