



REAL

Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	2.945.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.417	Grund m ²	1.237
Byggeår	1958	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1577**

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: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Entre



Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



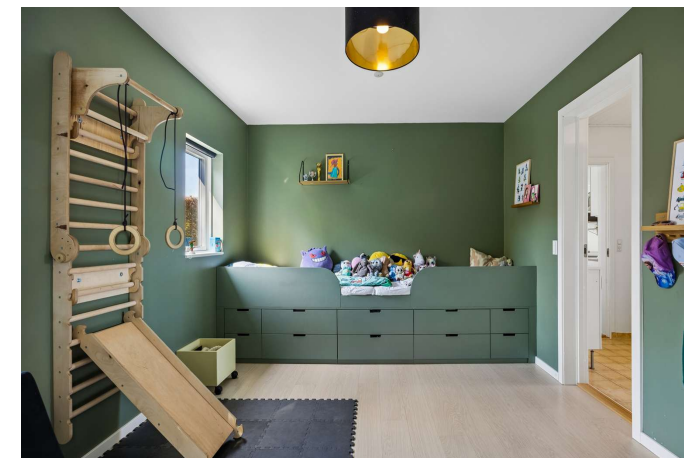
Stue



Stue



Værelse

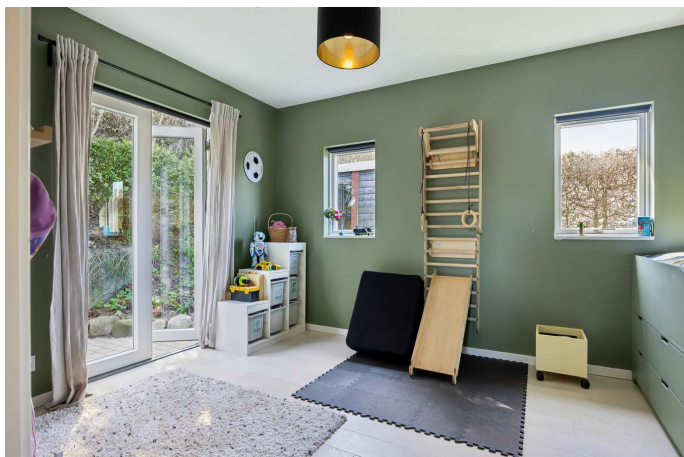


Værelse

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Ejendommen

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Ejendommen



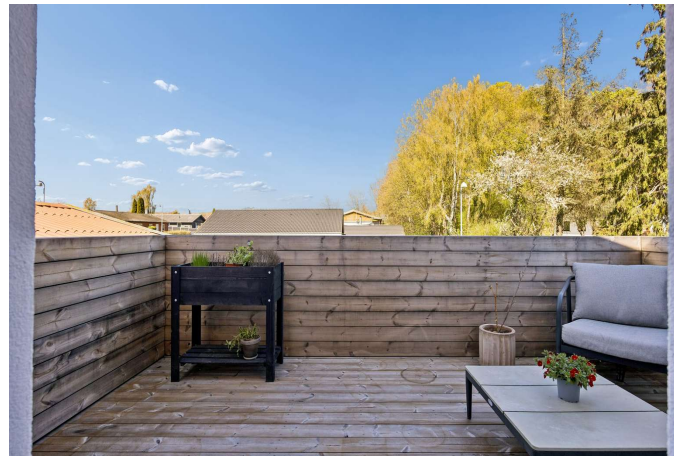
Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Have

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



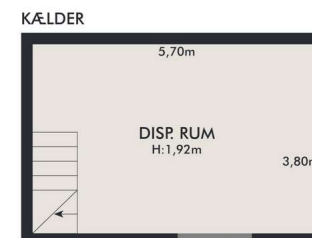
Udsigt



Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 28d Ejby By, Ejby
BFE-nr.: 2212852
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.378.000
Grundværdi: 2.146.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.902.400
Grundlag for grundskyld: 1.716.800

Arealer**

Grundareal: 1.237 m²
Boligareal i alt: 103 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 24 m²
Carport: 30 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: 20.11.1979 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 2: 04.10.1983 - Lokalplan nr. 43

Planer

18. Lokalplan 43
18a. Køge Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

SOP: 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.

SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

SOP: Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)

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.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 1.187 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.702	Kontantpris	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	9.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	2.972.196
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Husforsikning, anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.998			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.172 md. / 194.058 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.992 md. / 155.903 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: Mosevej 12, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 150-1577
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 06.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.886.000
Nr. 4: hovedstol kr. 19.000
Nr. 5: hovedstol kr. 12.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.