

REAL



Stenbukvej 55, Ejby, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	4.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.743	Grund m2	900
Byggeår/ombygget	1977/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1187**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 2.743

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 i Eg strækker sig elegant under fødderne. Forældrene kan nyde deres egen private afdeling med adgang til et luksuriøst badeværelse. Alle døre og vinduer er blevet udskiftet i 2022 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.

Beliggende 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. 2.743

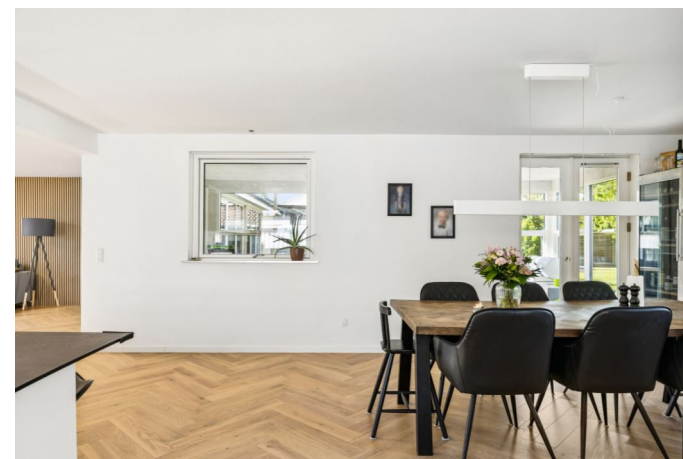
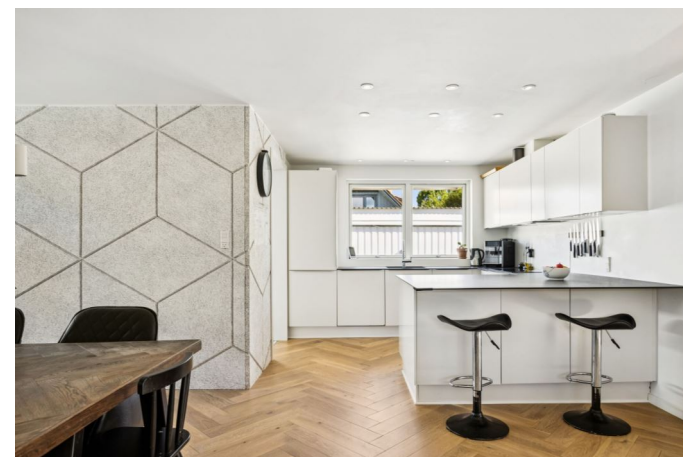
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

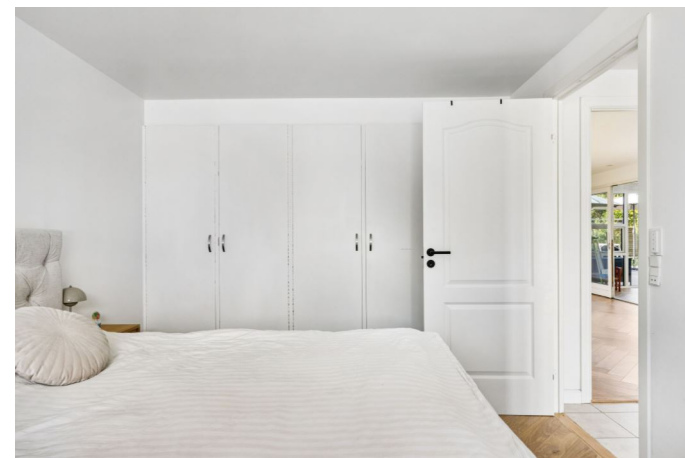
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

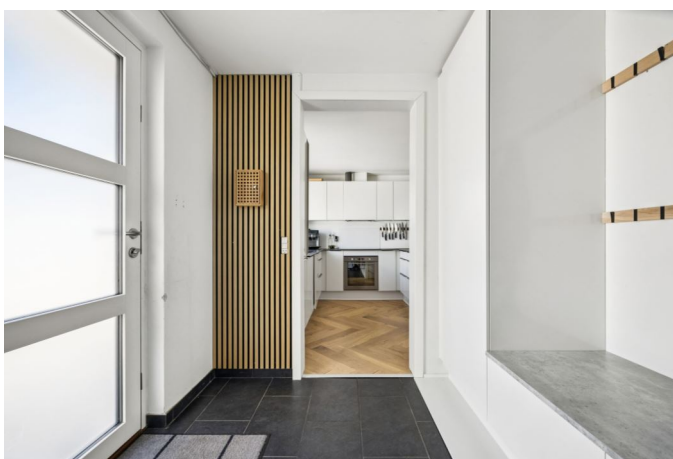
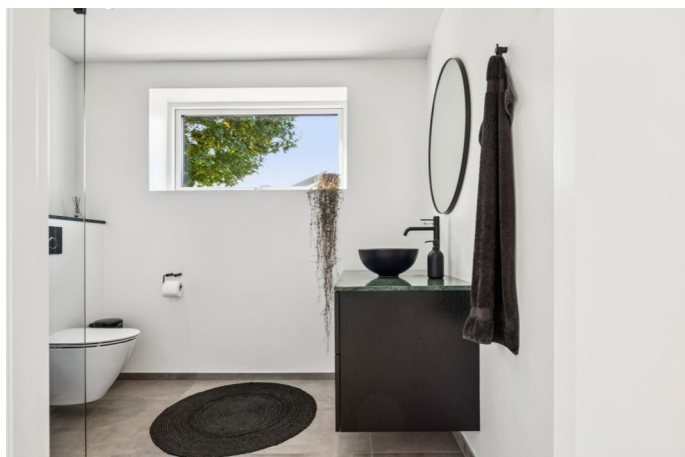
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

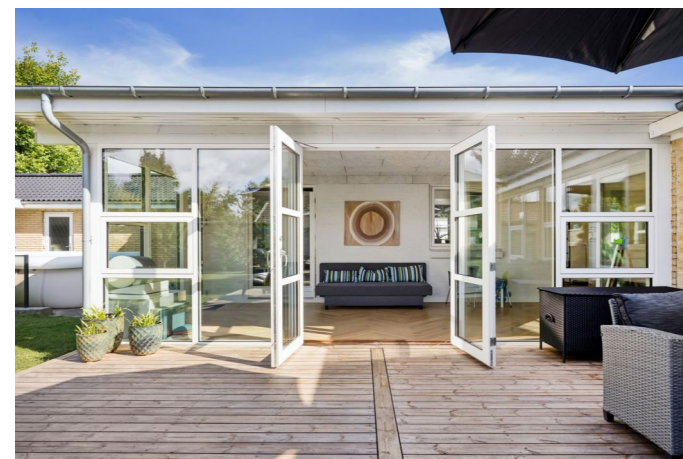
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

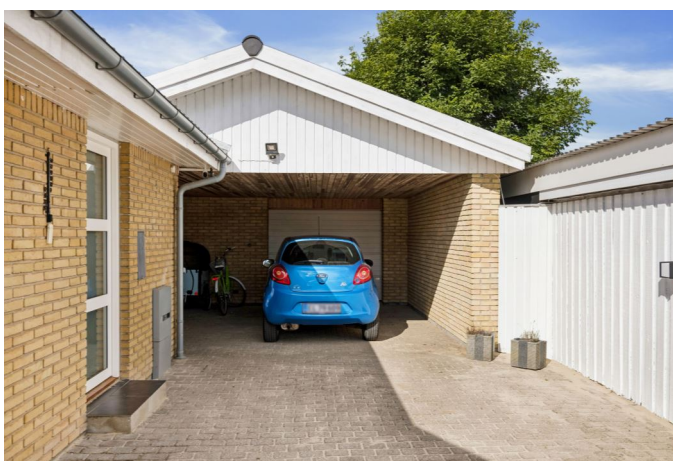
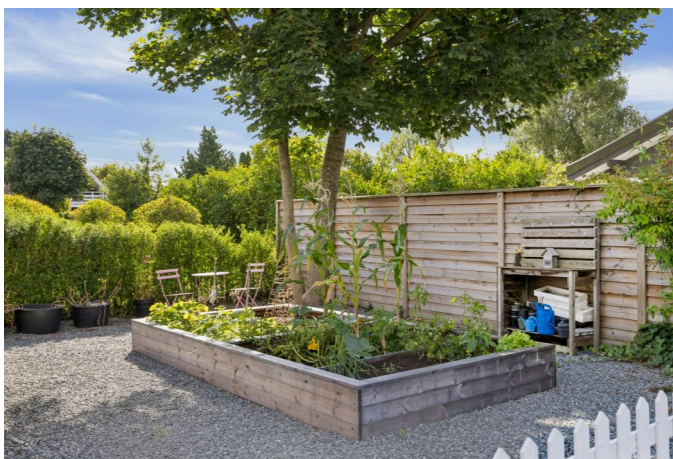
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	10 at Ejby By, Ejby
BFE-nr.:	2212478
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1977/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.576.000 kr.
Grundværdi:	1.740.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.060.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.392.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	900 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	21 m ²
Udhus:	66 m ²

Der er indbygget carport på 29m² i udhuset

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.09.1974 - Byplanvedtægt nr. 8, Vedr 4A
Nr. 2 lyst d. 13.10.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Kommuneplan 2021
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 2.107,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



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

Sagsnr.: 150-1187
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.510	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	7.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	6.793	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	5.044			
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	4.838.929
Rottebekæmpelse	kr.	193	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.919			

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 25.698 md./ 308.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.888 md./ 250.653 år v/24,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 2.743

Dato: 31.01.2026

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	2.792.000	2.792.000	2.604.001	DKK	3	108.799	27,00	4,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F ejby syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Whirlpool

Kogeplade - AEG

Emhætte - AEG

Køle/fryseskab - Siemens

Opvaskemaskine - Siemens

Hårde hvidevarer som ikke medfølger:

Vinkøleskab, Vaskemaskine, Tørretumbler, fryseskab og køleskab fra garage.

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.