

REAL



Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.218	Grund m2	483
Byggear/ombygget	1904/1985	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1312**

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: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der emmer af historie og potentiale. Med et boligareal på 126 kvadratmeter fordelt over to etager, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Bygget i 1904, bærer huset præg af tidens arkitektoniske detaljer, som blot venter på at blive genoplivet af den rette ejer.

Denne 'Du og Jeg' bolig er perfekt til håndværkeren eller dem, der ønsker at sætte deres eget personlige præg på indretning og stand. Indenfor finder du muligheden for at etablere op til tre soveværelser, hvilket gør det ideelt for både familier og par. Derudover byder villaen på badeværelser med plads til modernisering samt et rummeligt bryggers, hvor praktiske løsninger kan implementeres.

Stuen er lys og indbydende med rigelig plads til både afslapning og underholdning. Fra stuen har du adgang til første sal, hvor yderligere værelser kan udnyttes efter behov. Huset ligger centralt placeret med nem adgang til både indkøbsmuligheder og togforbindelser lige om hjørnet – perfekt for pendlere eller dem, der nyder bekvemmeligheden ved byens faciliteter.

Udendørs venter en lukket baghave med en skøn pool – en sjælden luksus i dette område! Her kan du nyde sommerdagene i private omgivelser eller invitere vennerne over til hyggelige grillfester ved poolkanten. Haven giver også rig mulighed for grønne fingre at udfolde sig i egen oase midt i byen.

Denne ejendom repræsenterer ikke kun en bolig men også en livsstil fyldt med muligheder for kreativitet og personlig udvikling. Grib chancen nu!

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: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

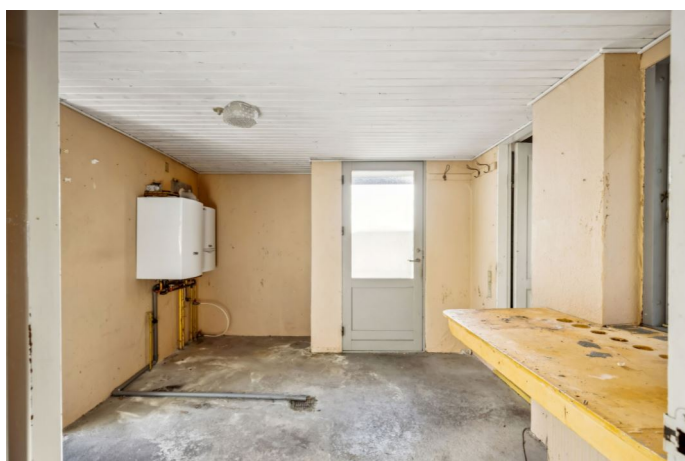
Dato: 08.01.2026



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

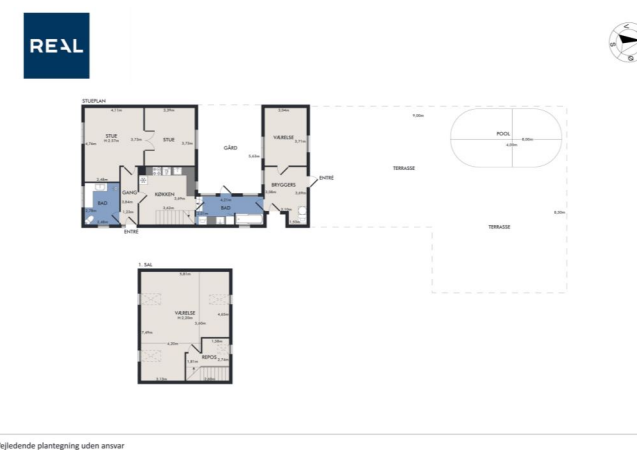
Dato: 08.01.2026



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026

REAL

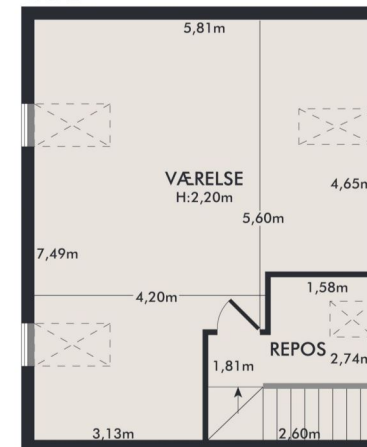


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	6 g LI. Skensved By, Højelse
BFE-nr.:	2214508
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1904/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.880.000 kr.
Grundværdi:	1.154.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.504.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	923.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	483 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²
Udhus:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 16.08.1906 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 2 lyst d. 04.04.1907 - Dok om grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 13.08.1940 - Dok om byggelinier mv, Vedr 8EZ

Planer.

Lokalplan nr. 1075
Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hvidevarer medfølger i handlen. Der gives ikke garanti for funktionsdygtighed da sælger er et dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Insekt, svamp og råd, undtaget på del af bygning**

Forsikringen dækker ikke insekt-, svampe- og rådkader i og hidrørende fra i forhusets gulvkonstruktion samt i/på mellembbygning og diverse udhuse.

Brand og hus/grundejer, alene omfattet

Følgende bygninger er kun omfattet af bygningsbrand- samt hus- og grundejerforsikringen: 3, garagen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 2.092,70 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

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 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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje jf. ejendomsdatarapporten

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen



Adresse: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.670	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.893	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	8.844	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	2.016.919
Rottebekæmpelse 2026	kr.	168			

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

26.620

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.712 md./ 128.546 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.706 md./ 104.471 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: 03.01.2026
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: Hovedgaden 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1312
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 08.01.2026

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:

Intet 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.