

REAL



Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	4.675.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.083	Grund m2	975
Byggear	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1171**

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: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa, der byder på hele 168 kvadratmeter indflytningsklart boligareal. Opført i 2007, fremstår ejendommen som ny og er klar til at blive dit næste hjem. Villaen er designet med fokus på både funktionalitet og æstetik, hvilket gør den ideel for familier, der ønsker masser af plads samt moderne bekvemmeligheder.

Hjertet af hjemmet er det store køkken-alrum, hvor du kan nyde et nyere køkken med alle tænkelige faciliteter. Herfra har du direkte adgang til en dejlig terrasse, perfekt til hyggelige stunder med familie og venner. Den lyse stue åbner op mod endnu en solterrasse, hvor du kan slappe af og nyde udsigten over den sydvestvendte have.

Boligen rummer fem store værelser, soveværelset har sit eget badeværelse for ekstra komfort. De tre andre værelser ligger adskilt fra soveværelset i husets modsatte ende og kan nemt anvendes som børneafdeling eller gæsteværelser. Et stort bryggers tilbyder praktisk opbevaringsplads samt vaskefaciliteter.

Med gulvvarme i hele huset sikres et behageligt indeklima året rundt. Loftet prydes af troldekt-plader, der bidrager til den moderne stil samtidig med at forbedre akustikken.

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



Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025

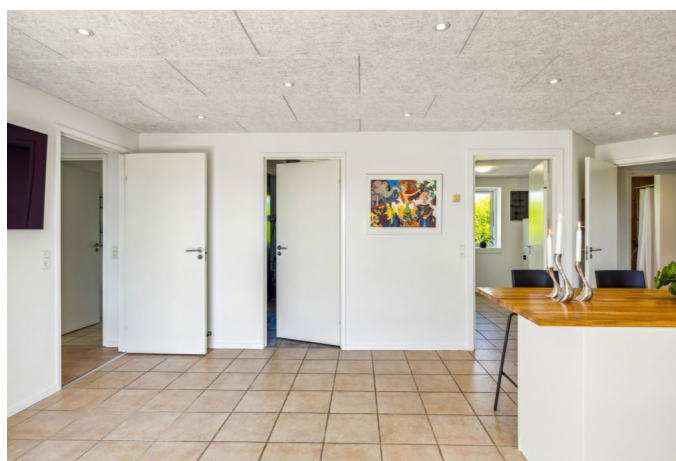
Ejendommen ligger på en hjørnegrund med en grønkile bag haven – perfekt for dem der elsker naturen lige udenfor døren. Udehuset giver gode opbevaringsmuligheder sammen med carporten. Beliggende i et roligt kvarter tæt på indkøbsmuligheder, offentlig transport samt skole- og daginstitutioner – alt indenfor kort afstand fra motorvejen mod København og Køge.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025



Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

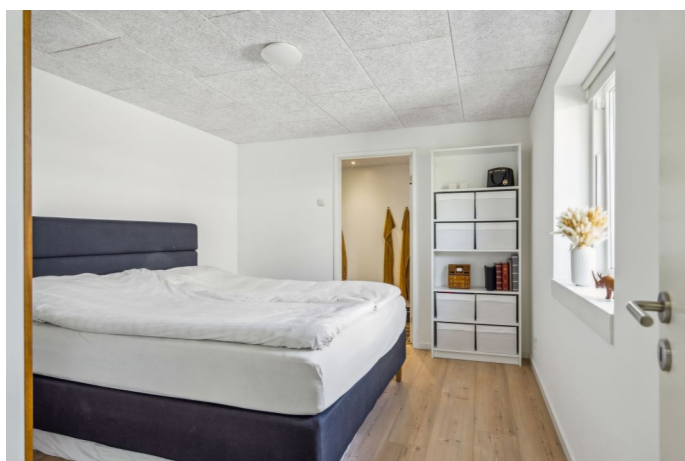
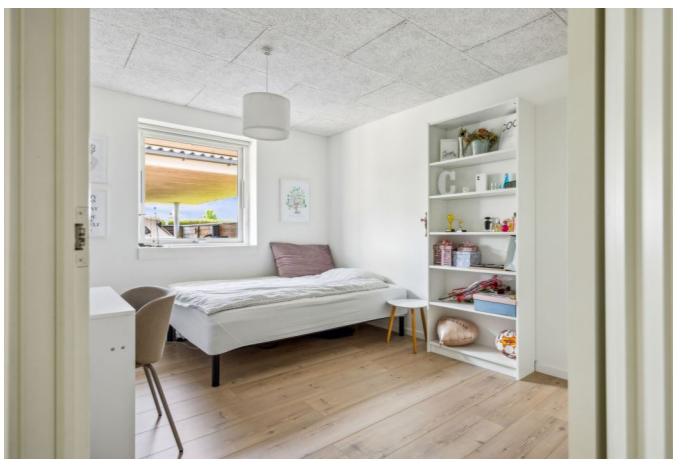
Dato: 07.12.2025



Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

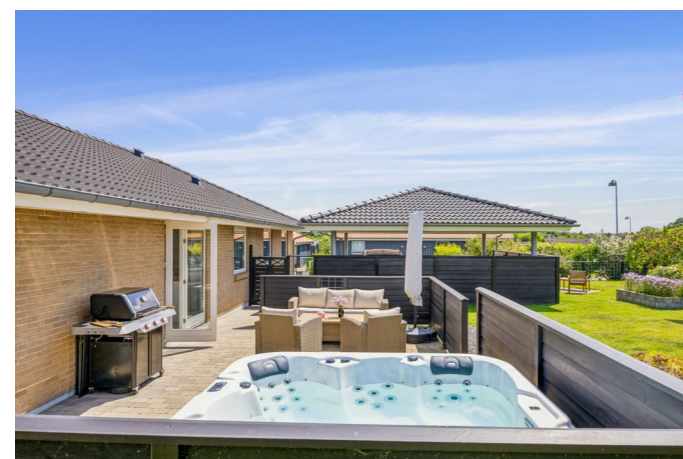
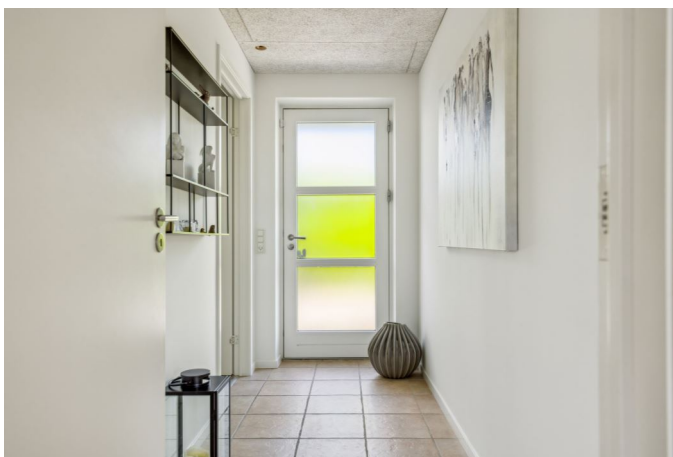
Dato: 07.12.2025



Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025



Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025



Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

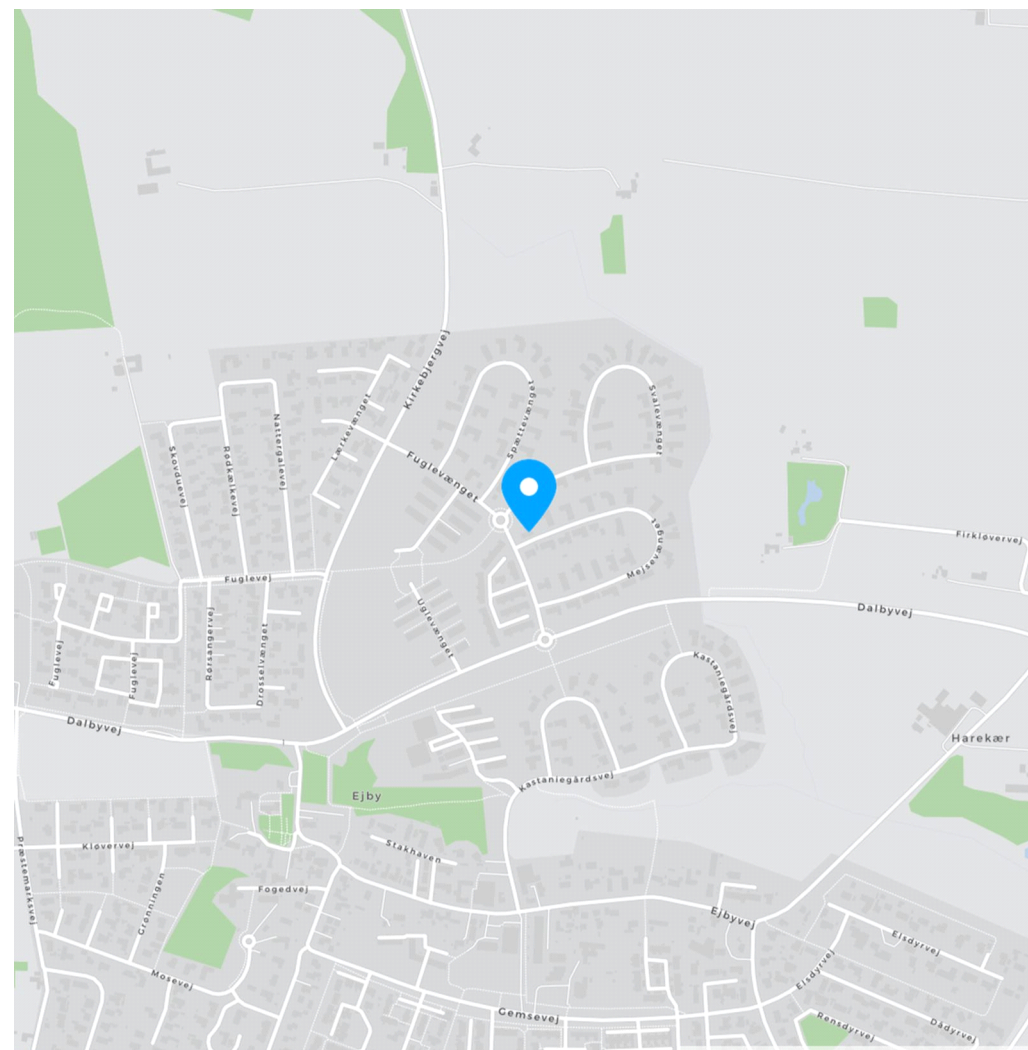
Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 5 bx Ejby By, Ejby
BFE-nr.: 9970396
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2007

Arealer*

Grundareal: 975 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Carport: 49 m²
Udhus: 18 m²

* 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. 18.05.2006 - Bebygges inden 2 år, forbud mod videresalg af ubebygget grund uden Skovbos Kommunes tilladelse.
Nr. 2 lyst d. 20.09.2006 - Lokalplan nr. 136

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.254.000 kr.
Grundværdi: 1.818.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.403.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.454.400 kr.

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: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1.280,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

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: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.356	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.675.000
Grundskyld	kr.	7.708	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.283	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.950
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.714.370
Grundejerforening	kr.	2.400	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	203			
Ejerudgift i alt 1 år		36.995			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.594 md./ 295.129 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.969 md./ 239.631 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 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: 04.12.2025
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: Mejsevænget 32, Ejby, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 150-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 07.12.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	3.463.000	3.463.000	3.473.068	DKK	4	175.311	29,25	4,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening fuglevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Bosch

Kogeplade - Bosch

Emhætte - Bosch

Tørretumbler - Samsung

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Grundig

Køle/fryseskab

Fryseskab - Grundig

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.