



**REAL**

## Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Kontant	<b>3.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.611</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.208</b>
Byggeår/ombygget	<b>1870/1999</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1647**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



### Charmerende Villa centralt beliggende i Ejby!

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer historisk charme med moderne komfort. Bygget i 1870, emmer denne ejendom af sjæl og karakter, samtidig med at den er fuldt indflytningsklar. Med et boligareal på 146 kvadratmeter fordelt over 1,5 plan, tilbyder denne villa en fleksibel indretning, der kan tilpasses dine behov.

I stueplan finder du et helt unikt og rummeligt køkken, en hyggelig stue perfekt til både hverdagsliv og gæstfrihed. Derudover er der et værelse samt et badeværelse og et praktisk gæstetoilet. Et stort værelse giver mulighed for at skabe enten en ekstra stue eller et stort værelse – valget er dit! Tre yderligere værelser på førstesalen sikrer plads til hele familien eller gæster.

Udendørs venter en fantastisk haveoase med mange muligheder for afslapning og aktiviteter. Nyd de lange sommeraftener i pavillonen eller på terrassen. En udestue giver dig mulighed for at nyde haven året rundt, mens den overdækkede terrasse tilbyder skyggefuld komfort på varme dage. Yderligere bygninger fungerer som opbevaringsrum eller værksted for dem med kreative projekter.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – centralt placeret i Ejby tæt ved indkøbsmuligheder, skole og offentlig transport med direkte forbindelse til Køge. Denne unikke ejendom er ideel for dem, der søger både roen fra landlivet og bekvemmeligheden ved byens faciliteter lige indenfor 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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Stue



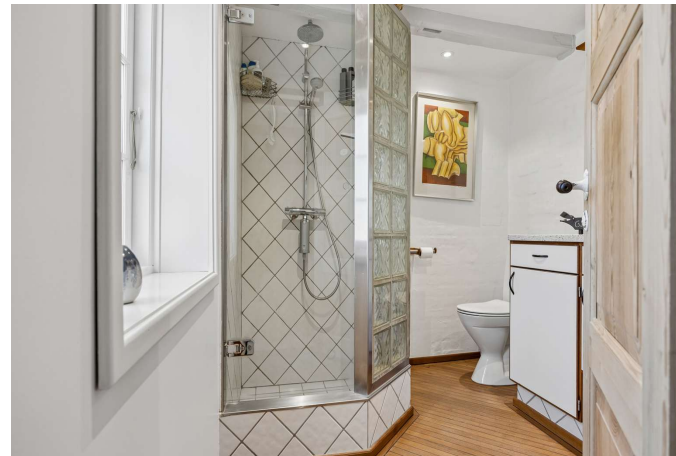
Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



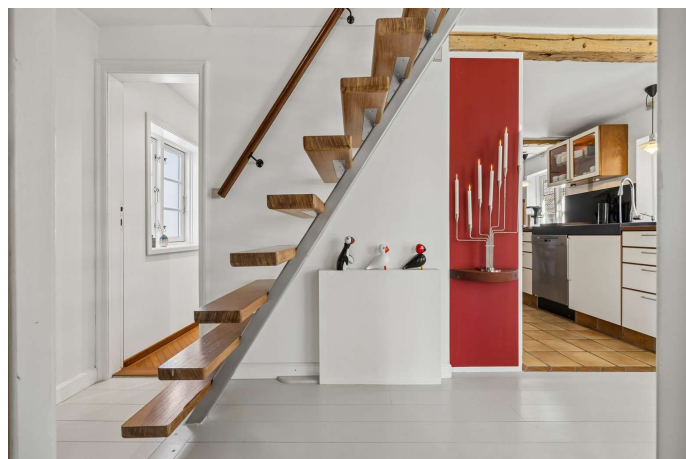
Toilet



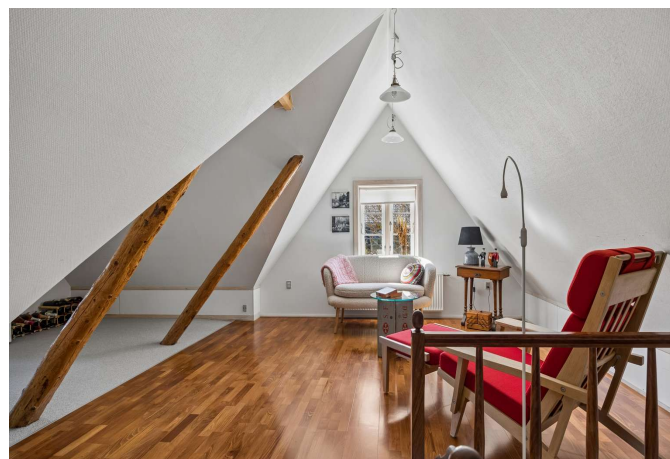
Bryggers



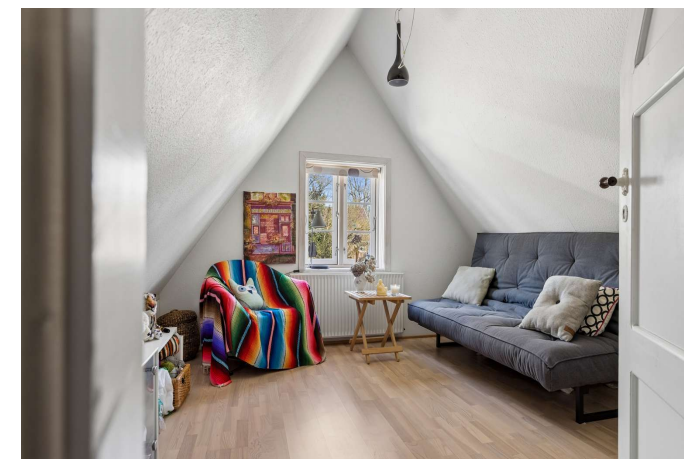
Bryggers



Trappe



Repos



Værelse

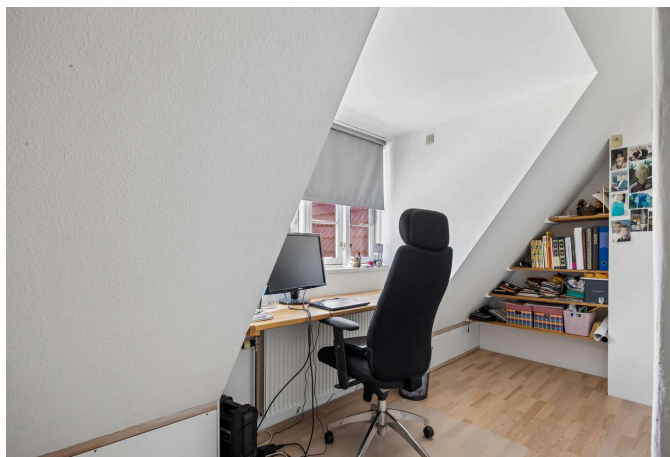
Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Overdækning



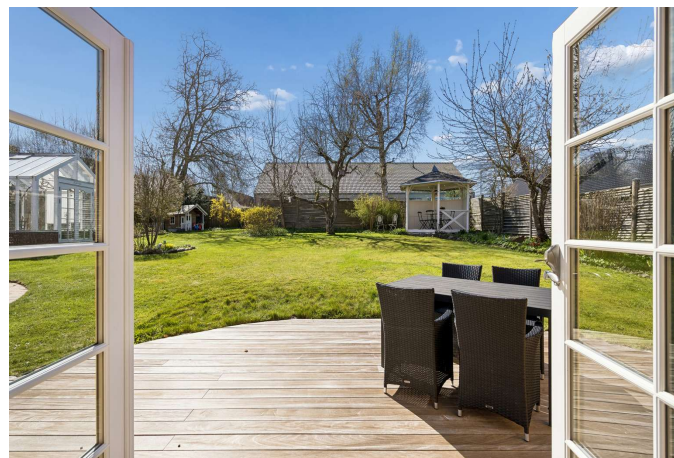
Overdækning



Have



Have



Terrasse



Have



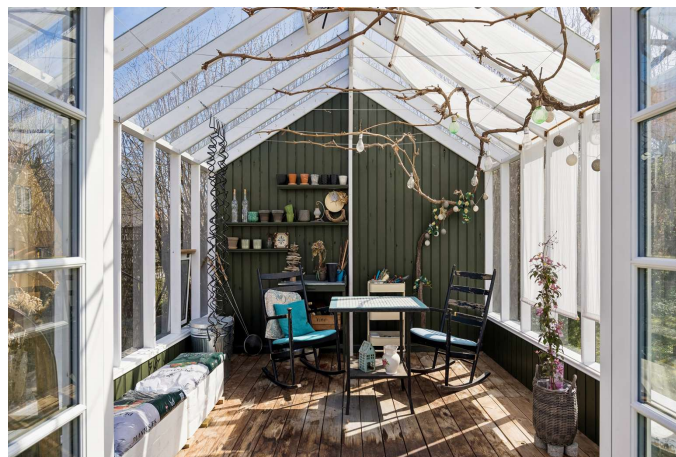
Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Ejendommen

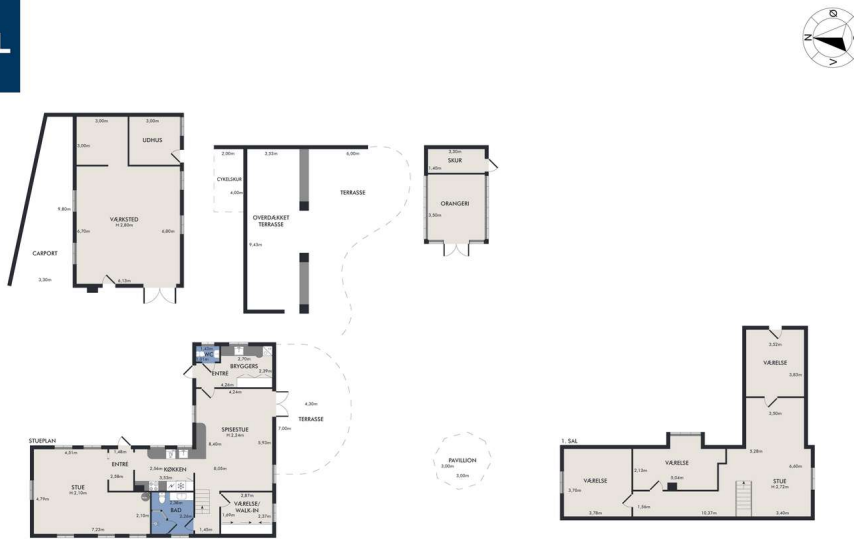


Udestue

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 28a Ejby By, Ejby  
BFE-nr.: 2212849  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1870/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.503.000  
Grundværdi: 1.945.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.002.400  
Grundlag for grundskyld: 1.556.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.208 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 146 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 60 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.08.1940 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 20.11.1979 - Dok om grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering

**Planer**

18. Lokalplan 1005 - Spillehaller  
18a. Lokalplan 133 - Ejby  
18b. Kommuneplan 10C01 - Ejby Landsby

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Witt), Emhætte (Thermex), Tørretumbler (Zannusi), Køleskab (Liebherr), Fryser (Voss), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug: 6.067 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.212	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	8.247	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse	kr.	195	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	150	I alt	kr.	3.625.950
Renovation, anslået	kr.	4.997			
Husforsikning	kr.	6.894			
Skorstensfejning	kr.	640			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>31.335</b>			

#### 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.715 md. / 188.584 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Ejbyvej 51, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 23.04.2026

#### 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:

### **Andre forhold af væsentlig betydning**

#### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

#### **Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.