



REAL



Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	180
Kontant	6.695.000	Erhverv m ²	178
Ejerudgift	2.676	Grund m ²	70.220
Byggeår	1920	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1712**

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: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Charmerende landejendom med fantastisk udsigt og unikke muligheder

Denne smukke landejendom, oprindeligt bygget i 1920 og løbende renoveret, byder på et boligareal på hele 180 kvadratmeter samt udehusbygninger på i alt 195 kvadratmeter. Her får du en stor vinkelstue med en betagende udsigt over det kuperede landskab, som kan nydes fra både terrassen og haven. Køkkenet er rummeligt og indbydende, mens den store entre giver adgang til et værelse eller kontor, badeværelse samt et rummeligt bryggers. Der er gulvarme i det meste af stueplanet, dog ikke stuen hvor varmekilden med radiator.

På første sal er der mulighed for at indrette op til fire værelser; i dag er der tre. Længebygningerne er kreativt udnyttet som værksted, slyngelstue samt udhus/garage. Ejendommen fremstår i rigtig fin stand med respekt for den oprindelige arkitektur, hvilket gør det til en unik perle for dem, der sætter pris på historie kombineret med moderne komfort.

De omkringliggende 7.5 hektar jord er opdyrket med jagt for øje og inkluderer arealer med sukkerpil og skovbælter. For dem uden interesse i jagt tilbyder det kuperede terræn perfekte rammer for afslappende gåture blandt rådyr, harer og fasaner – naturoplevelser man kan nyde fra afstand.

Beliggende i idylliske landlige omgivelser har ejendommen samtidig en attraktiv placering kun 15 minutter fra Køge centrum og med blot ca. 10 minutters kørsel til Køge Nord Station, bliver pendling nemt, herfra tager toget dig til Hovedbanen på kun cirka 15-20 minutter.

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: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Udsigt



Køkken



Gang



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



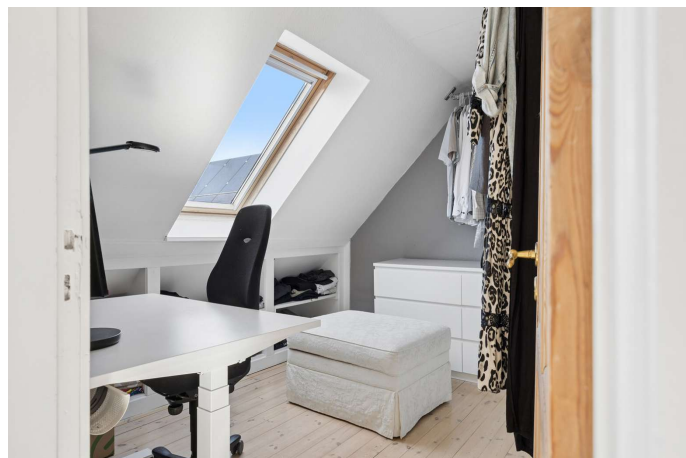
Spisestue



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

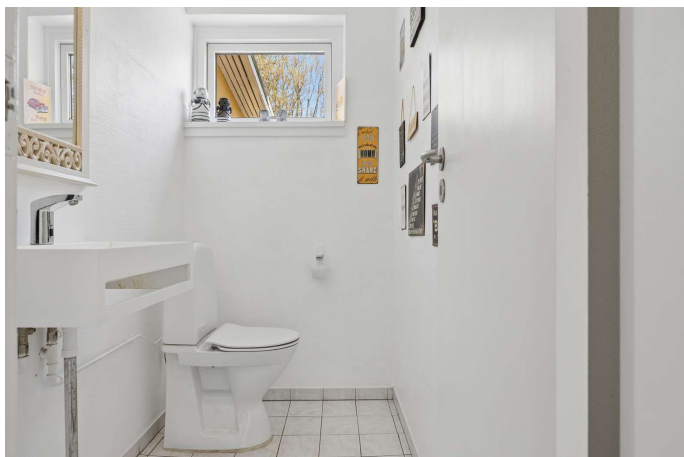


Badeværelse

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



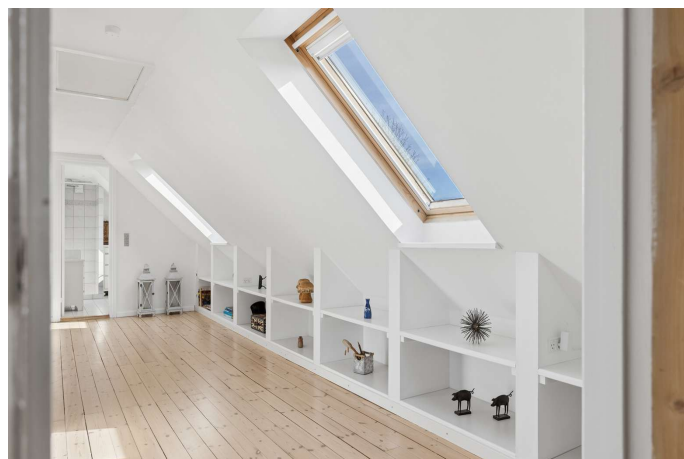
Badeværelse



Bryggers



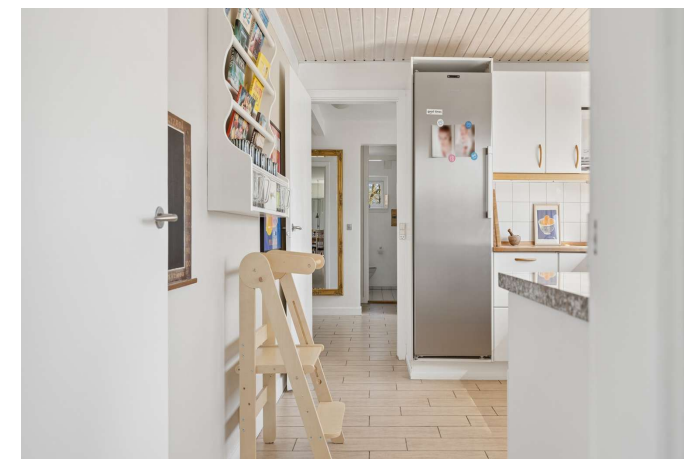
Gang



Gang



Gang



Gang

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Udsigt



Stald



Ejendommen

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Område

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Spisestue



Ejendommen



Stue

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Ejendommen



Stue



Spisestue



Stue





Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026

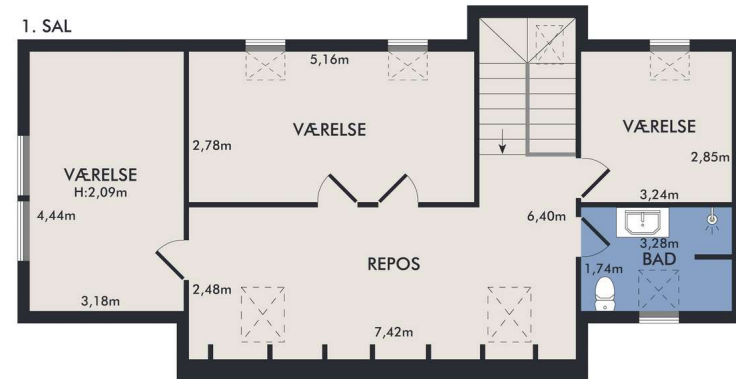
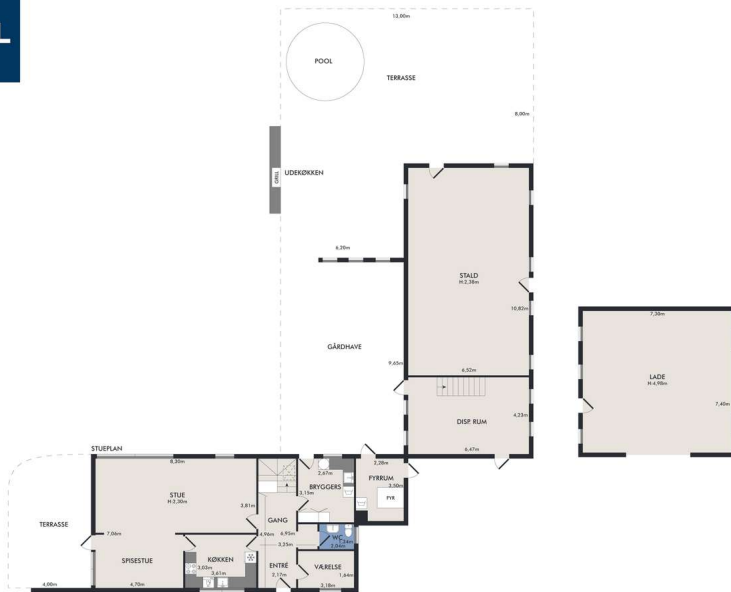




Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

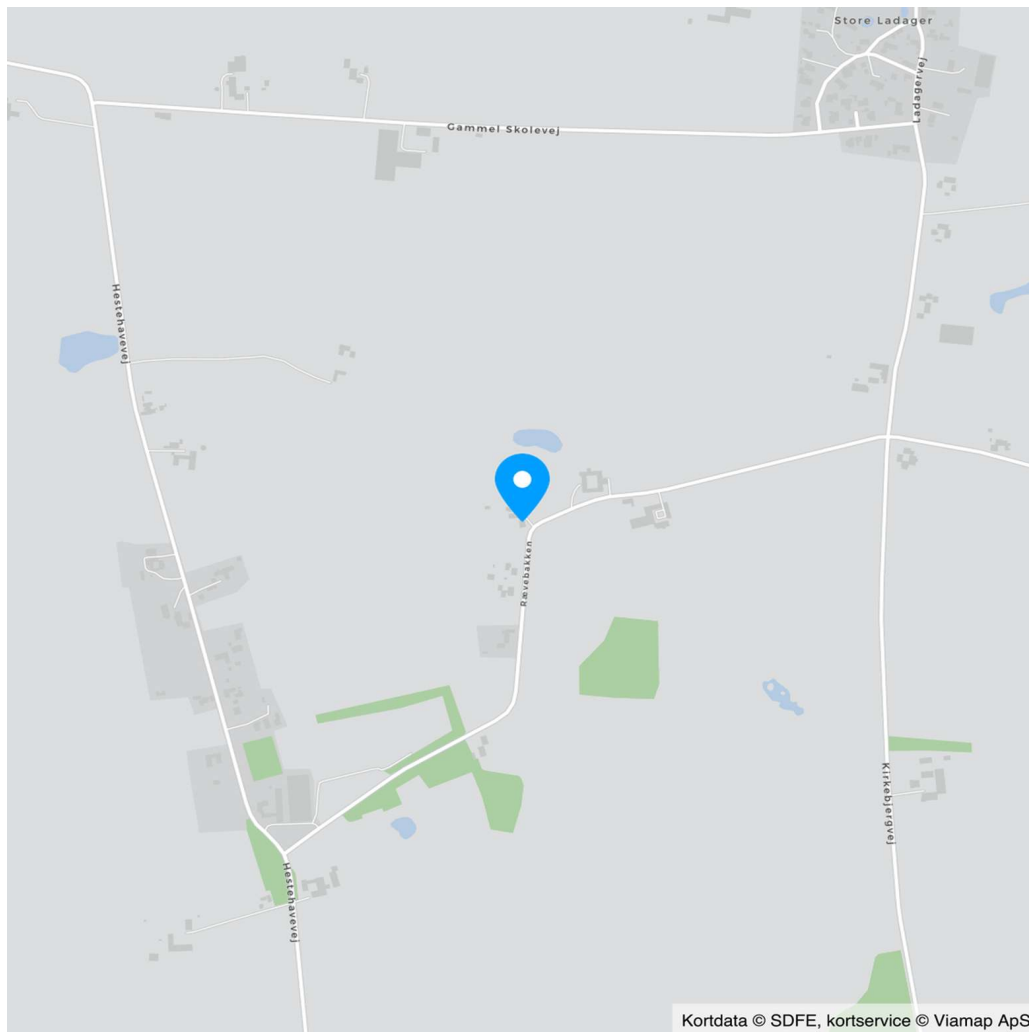
Plantegning



Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026



Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
 Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
 Må benyttes til:
 Kommune: Køge
 Matr.nr.: 1d LI. Ladager By, Ejby
 BFE-nr.: 2212998
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
 Ejendomsværdi: 2.628.000
 Grundværdi: 329.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.102.400
 Grundlag for grundskyld: 263.200

Arealer**

Grundareal: 70.220 m²
 Boligareal i alt: 180 m²

Øvrige arealer:
 Erhvervsareal: 178 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: 10.06.2011 - Servitut om elanlæg

Planer

21. Kommuneplan - Køge kommune

Tilbehør:

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

Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Bauknecht), Fryser (Husqvarna, Kummefryser i staldbygning), Køle/fryseskab (Husqvarna, Af ældre dato i staldbygning (medfølger uden ansvar))

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Beskyttede sten- og jorddiger

Køber gøres særligt opmærksom på at der på ejendommen er beskyttet sten- og jorddiger jf. ejendomsdatarapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 7.204 kg
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er desuden medtaget 527 kWh til elvarme.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.722	Kontantpris	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	1.395	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Rottebekæmpelse	kr.	228	I alt	kr.	6.737.050
Renovation	kr.	4.997			
Skorstensfejning	kr.	643			
Husforsikning, ansl.	kr.	12.250			
Tømining af tank	kr.	1.875			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.110			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.320 md. / 435.842 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.179 md. / 350.144 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: 01.06.2026

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 **Forbehold:** Ingen.

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: Rævebakken 4, LI Ladager, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 150-1712
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 16.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.348.200
Nr. 3: hovedstol kr. 350.000
Nr. 4: hovedstol kr. 995.800

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.

Annonce



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.