

Kratvej 12, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**179**
Kontant	**7.745.000**	Erhverv m²	**1.051**
Ejerudgift	**3.184**	Grund m²	**19.999**
Byggeår/ombygget	**1877/1991**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **150-1644**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Imponerende Liebhaveri med 2 hkt. jord: En Historisk Perle med Moderne Komfort

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et eftertragtet kvarter, byder denne smukke ejendom på over 300 etagemeter stuehus (179 kvm. bolig i stueplan + udnyttet 1. sal (ikke anmeldt)). Selvom ejendommen oprindeligt er opført i 1877, er den i dag en sand perle for dem, der værdsætter arkitektoniske detaljer, tidløs elegance og et imponerende materialevalg.

Når du træder ind i hjemmet, bliver du mødt af en stor entré med højt til loftet og et pratisk klinkegulv med gulvvarme, der strækker sig gennem hele huset. De store vindues/dørpartier fylder rummene med naturligt lys og fremhæver de smukt bevarede loftsbjælker og et eksklusivt køkken i høj kvalitet, der nærmest er et møbel i sig selv. Den rummelige stue inviterer til hyggelige stunder, mens den åbne planløsning skaber en flydende overgang til spisestuen, der har udsigt ud over åbne vider – perfekt til både hverdagsliv og festlige sammenkomster.

Køkkenet er fuldt opdateret med moderne apparater uden at gå på kompromis med den klassiske stil. Her finder du rigeligt med opbevaringsplads og god plads til gastronomisk udfoldelse - omend det er til morgenkaffen eller en storslået middag. I stueplan findes yderligere et stort masterbedroom med walk-in, og et badeværelse med både albuerum og udsigt.

Ejendommens første sal er i dag ikke anmeldt, og fungere som et stort åbent rum, med masser af lys, og rigelig plads til krative hobbyer, yogasal, eller hvad tankerne måtte være. 1. salen kan nemt omdannes til eksempelvis tre lyse og store værelser samt et badeværelse.

Udendørs tilbyder ejendommen en privat haveoase komplet med terrasseområde, og udsigt til alle sider – perfekt til afslapning eller underholdning af gæster i sommermånederne. Med sin unikke blanding af historie og moderne comfort er denne villa ikke blot et hjem, men også et vidnesbyrd om

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: Cille Stenberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Alrum



Udsigt



Alrum



Alrum



Køkken



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

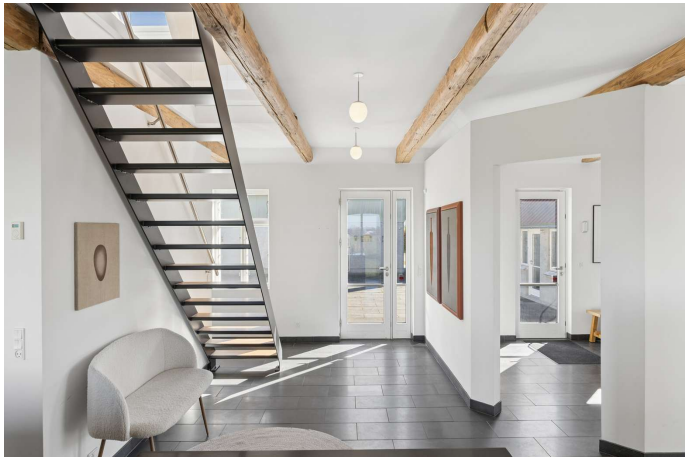
Dato: 09.11.2026



Stue



Køkken



Gang



Køkken



Køkken



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



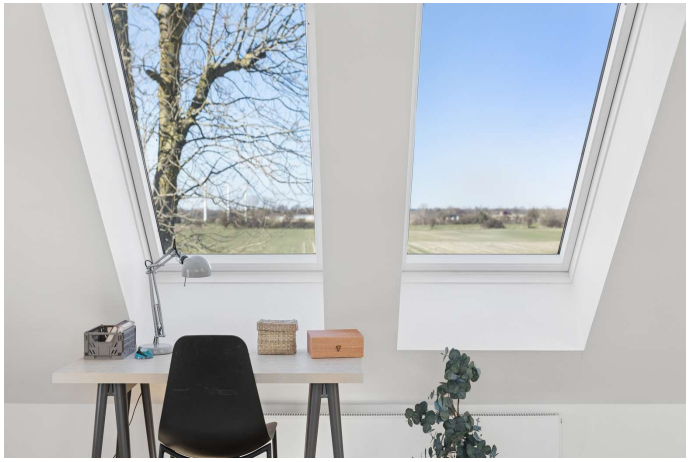
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Ejendommen



Bryggers



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Stald

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

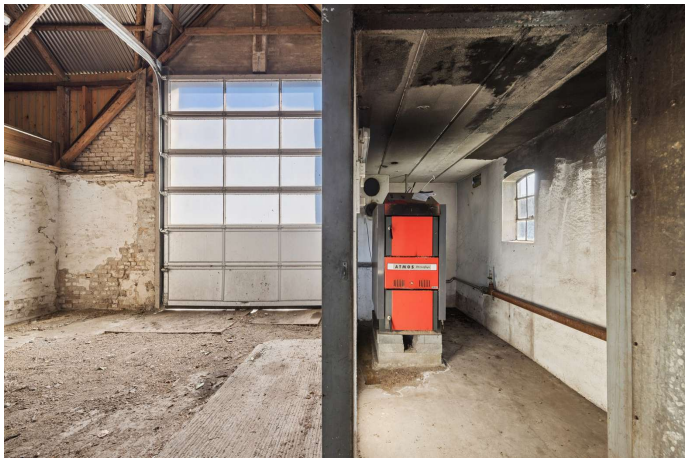
Dato: 09.11.2026



Stald



Stald



Stald



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

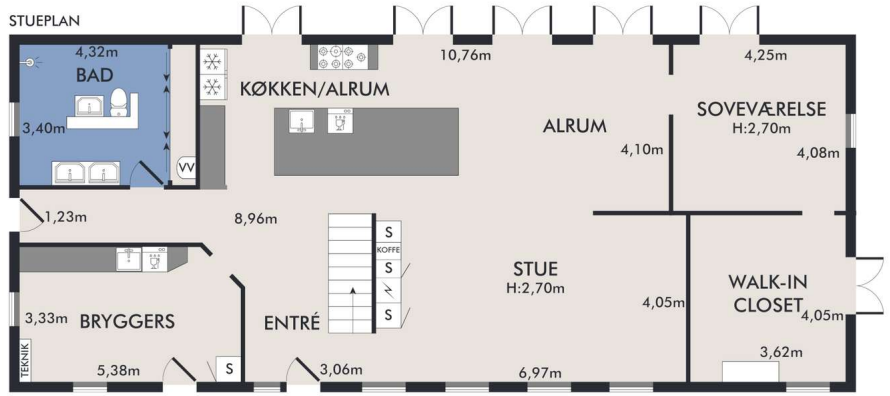
Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

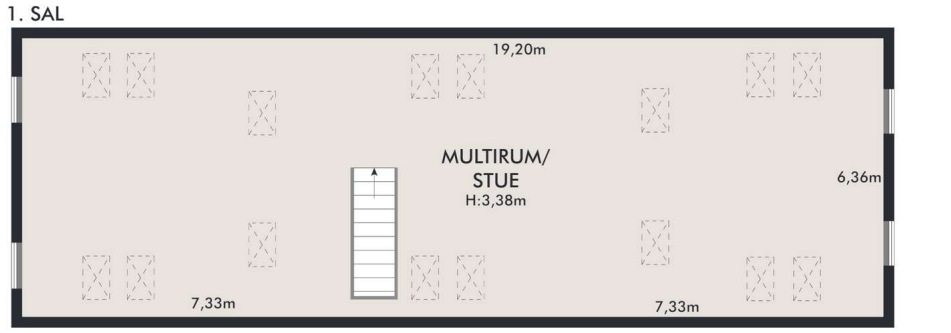
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

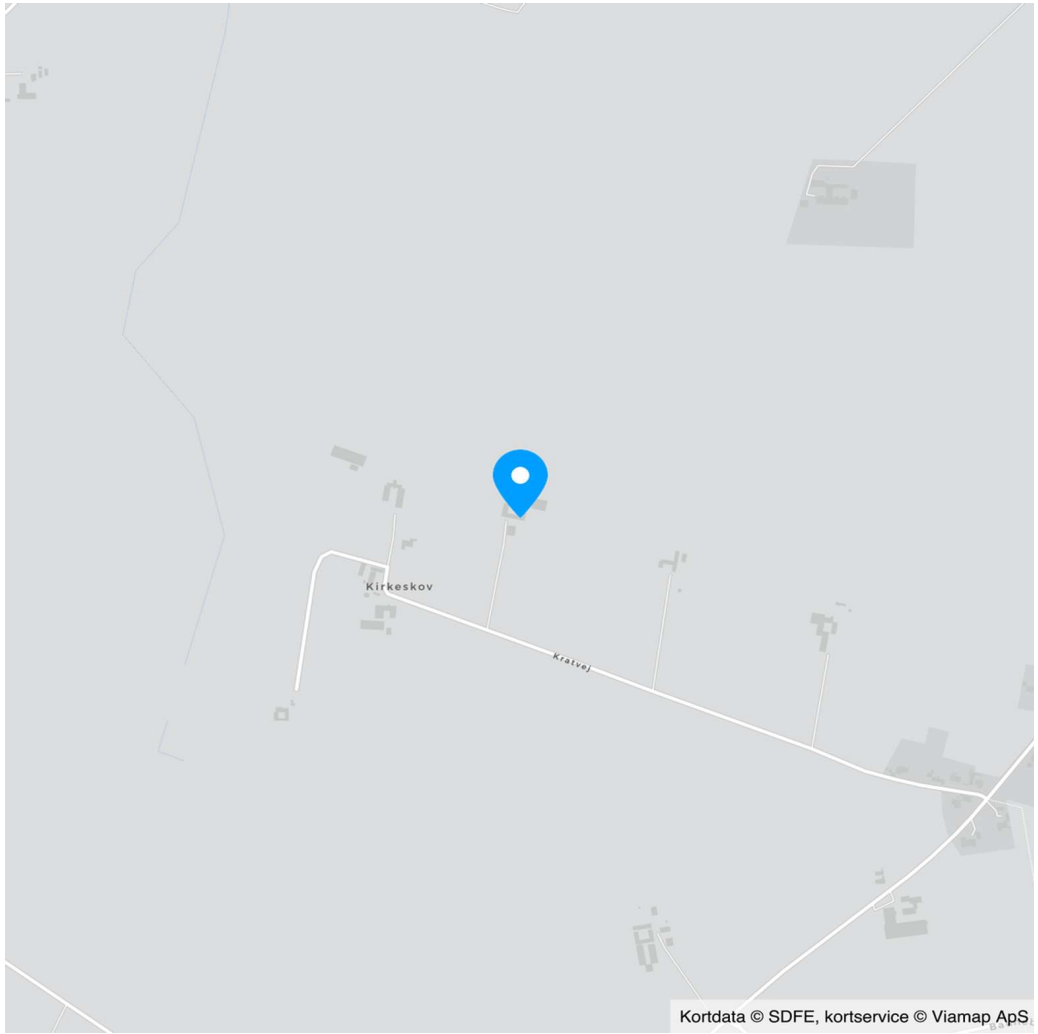
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	12a Ll. Skensved By, Højelse m.fl.
BFE-nr.:	8314673
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1877/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.127.000
Grundværdi:	902.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.501.600
Grundlag for grundskyld:	721.600

Arealer**

Grundareal:	19.999 m²
Boligareal i alt:	179 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	1.051 m²
Øvrige arealer:	19 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: 16.06.1961 - Ekspropriationsfortegnelse, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 12.11.1964 - anm byrder Landvæsensnævnsoverenskomst
- Nr. 3: 02.07.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation mv,
- Nr. 4: 02.12.1992 - Dok om anlæg mv, vedr. 2D
- Nr. 5: 17.03.2003 - Dek. ang. spildevandsledning m.m.
- Nr. 6: 09.09.2015 - Deklaration om spildevandsledning

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Planer
16. Kommuneplan - Køge kommune

Der henvises desuden til ejendomsdatarapporten.

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

Medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 47.400 Forbrug: 3.188 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke E

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.758
Grundskyld	kr.	3.824
Rottebekæmpelse	kr.	582
Renovation, anslået	kr.	4.997
Skorstensfejning	kr.	2.402
Husforsiking	kr.	13.645
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.209

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.870
I alt	kr.	7.815.220

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.358 md. / 520.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.842 md. / 418.107 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kratvej 12, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 150-1644
Ejerudgift/md.: kr. 3.184

Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 2.800.000
Nr. 8: hovedstol kr. 1.630.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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 drikkevandsintresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Olietank
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendomsdatarapporten.

Bekyttet natur
Der er jf. ejendomsdatarapporten bekyttet natur eller vandløb på ejendommen.

Landbrugspligt
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten pålagt landbrugspligt.

Beskyttede sten- og jorddiger
Der er jf. ejendomsdatarapporten beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 vækstet 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.