

REAL



Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	196
Kontant	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.891	Grund m ²	832
Byggeår/ombygget	1971/1976	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1776**

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: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



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

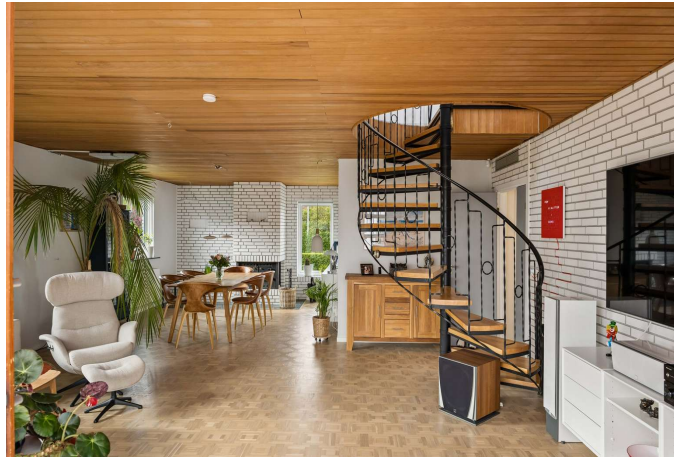
Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



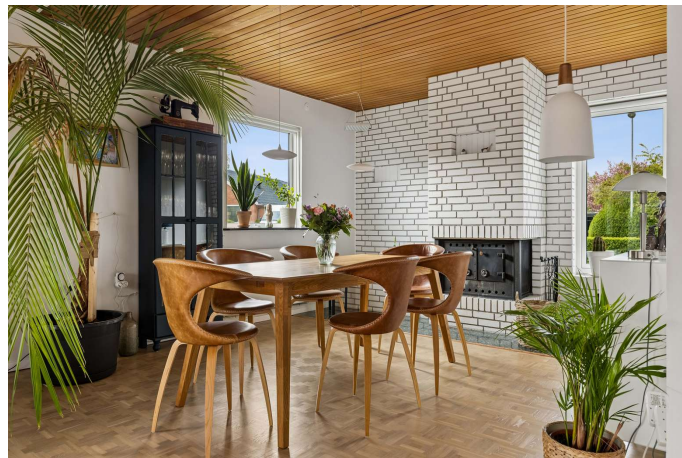
Køkken



Stue



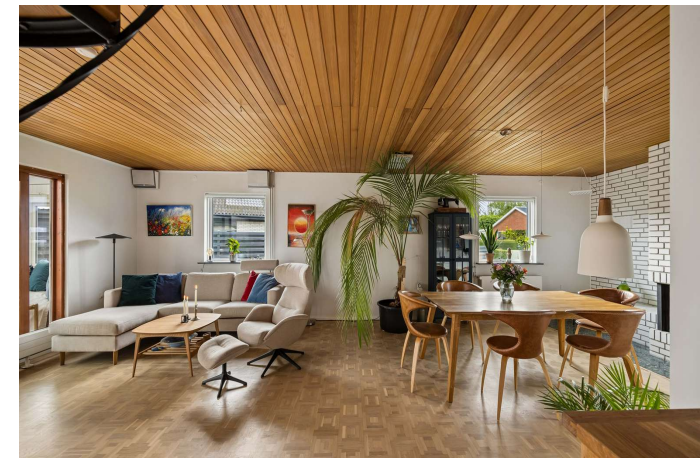
Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

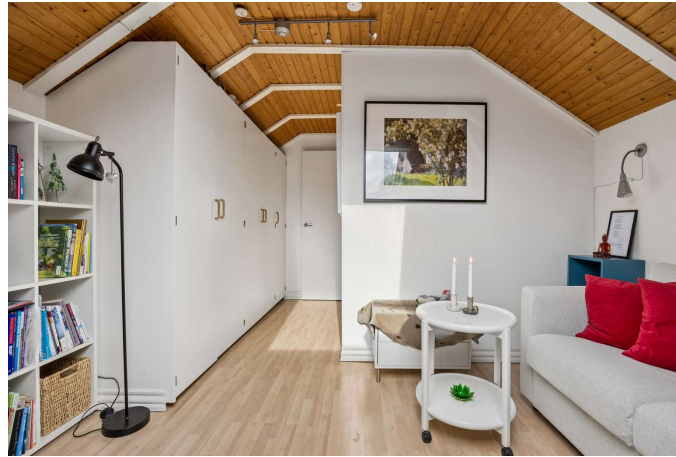
Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

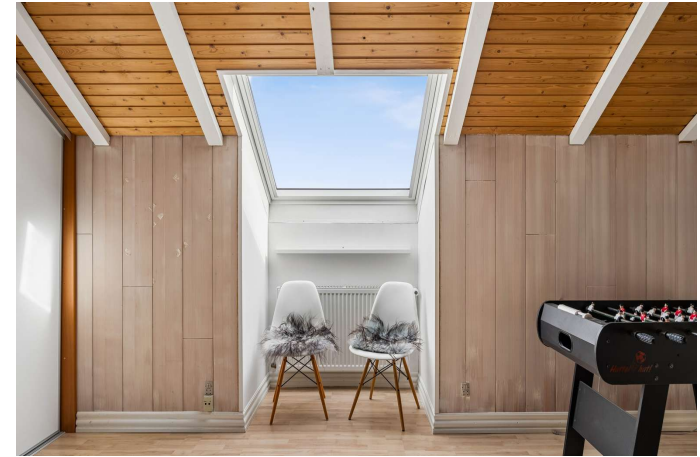
Dato: 13.05.2026



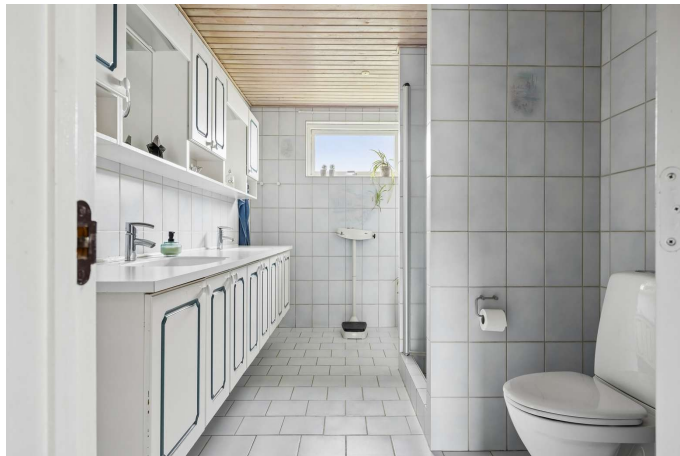
Værelse



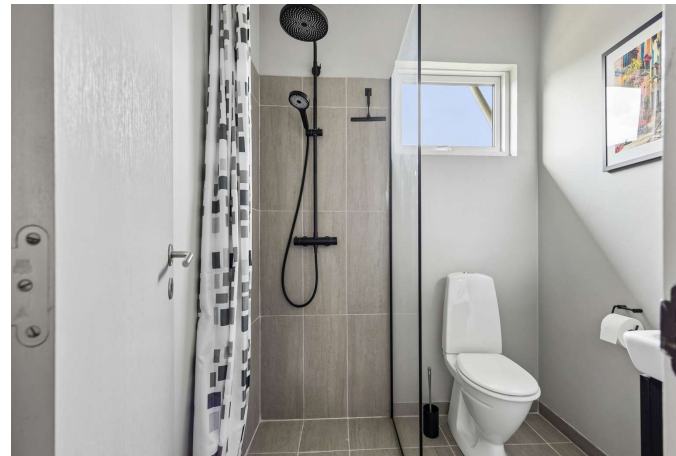
Værelse



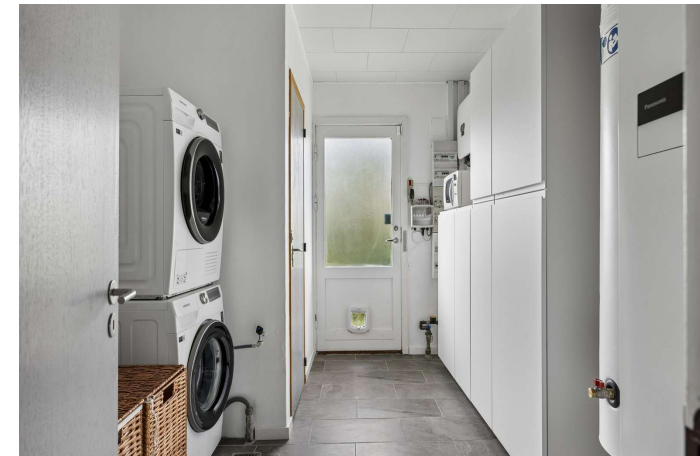
Værelse



Badeværelse



Badeværelse

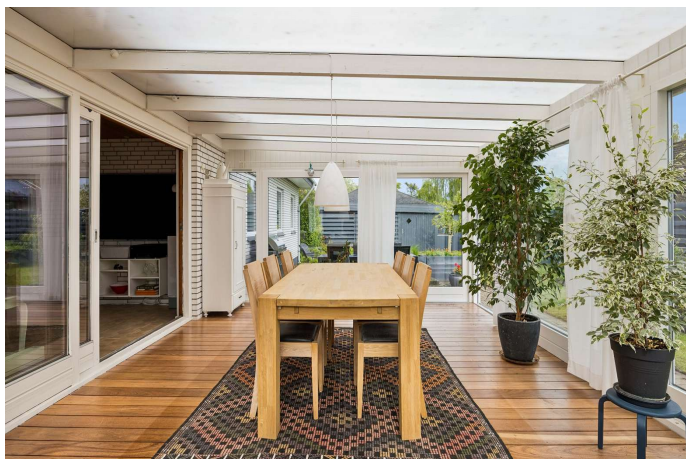


Bryggers

Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



Udestue



Udestue



Udestue



Udestue



Udestue



Ejendommen

Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto



Have



Ejendommen

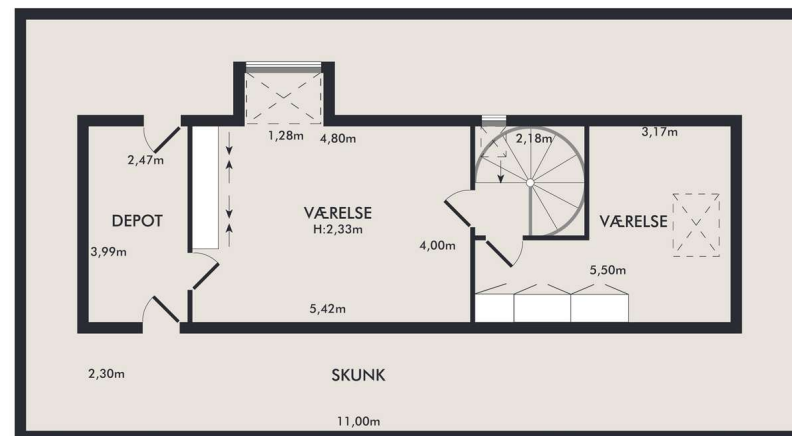
Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

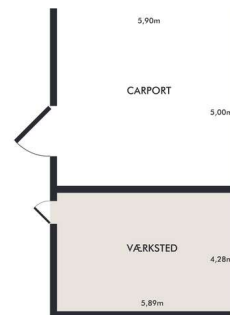
Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
 Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026



STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8ck Ll. Skensved By, Højelse
BFE-nr.: 2214870
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.184.000
Grundværdi: 1.768.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.547.200
Grundlag for grundskyld: 1.414.400

Arealer**

Grundareal: 832 m²
Bolgareal i alt: 196 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 30 m²
Carport: 58 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: 03.10.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan 9B01 - Lille Skensved
18a. Lokalplan H2 - (tidl. Højelse Kommune) Stubmarken m.v.

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Emhætte (Blomberg), Tørretumbler (Samsung), Vaskemaskine (Samsung), Køleskab (Elektrolux), Fryser (Atlas), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

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.

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 med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 6.977 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.991	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	7.496	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse	kr.	241	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Renovation, anslået	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	1.493	I alt	kr.	4.536.616
Husforsikning	kr.	7.479			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.697			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.662 md. / 295.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.814 md. / 237.766 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Klintemarken 14, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1776
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 13.05.2026

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. 1.228.400
Nr. 3: hovedstol kr. 157.600

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.

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.