



REAL

Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	136
Kontantpris	5.195.000	Erhverv m2	354
Ejerudgift	4.319	Grund m2	23.467
Byggear	1837	Energimærke	E

Sagsnr. **150-0242**

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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Norddalsvej 4 præsenteres en rummelig og historiefyldt landejendom til jer, der ønsker at nyde privatlivet, fordybelsen og den fine historie, der lægger sig til en 2.3 ha stor grund med landbrugsjord. Den landlige charme og historie er bibeholdt i det indbydende bindingsværkshus, hvortil et flot vedligeholdt indre venter jer.

Dette hjem har kun haft ganske få ejere, og det afspejler sig i en flot vedligeholdt bolig, som er udført i gedigne og flotte materialer inde som ude. Den landlige charme løber som en forbindende rød tråd gennem boligens arealer, hvor de ydre bindingsværk og sprossvinduer erstattes af blotlagte loftsbjælker, franske dobbeltdøre og hyggelig brændeovn i boligens indre. Planløsningen fordeler sig desuden på to værelser, en stue, et køkken og et badeværelse, hvor hver afdeling er fint opdateret til at kunne følge med tiden. De to værelser kan let benyttes som soveværelser, hvortil det ene værelse ligeledes kan fungere som kontor, hobbyrum eller noget helt tredje, der er tilpasset lige netop jeres hverdag og behov. I den ene længe finder I desuden en separat lejlighed med både køkken og bad, som nemt kan udlejes eller bruges af besøgende familie og venner.

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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026

?

Stuehuset placerer sig lige i midten af den 2.3 hektar store grund, som omkranses af ikke mindre end 38 store egetræer; det er altså i sandhed en beliggenhed til jer, der ønsker at kunne komme helt ned i gear til naturens luft og lyd. Bag stuehuset finder I en stor længe, der på nuværende tidspunkt anvendes til erhverv med salg på adressen, hvorfor det også henvender sig til lignende efter overtagelse. Der er ligeledes mulighed for hestehold, da der er staldplads til to heste. De to længer forbindes hertil af en hyggelig gårdhave, hvor solen nemt kan nydes ved en af bænke, og herfra er der ligeledes adgang til det rummelige og grønne haveareal.

Jeres kommende tilværelse udfolder sig 300 meter nede ad den private vej, således at den eneste gennemkørende trafik er jeres egen eller fra eventuelle gæster. Den landlige disponering viser sig ved de markrige bredder, som danner en skøn ramme om den næste gå- eller løbetur; og hertil skal de daglige fornødenheder findes i enten Ejby blot tre kilometer herfra eller i Lille Skensved fem kilometers køretur væk, således at I har nem adgang til det bedste fra begge verdener. I området er der desuden to folkeskoler en i Højelse by og en i Ejby.

Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

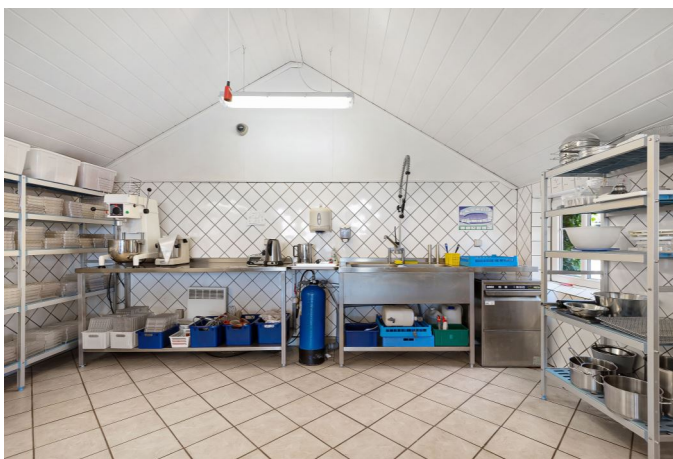
Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

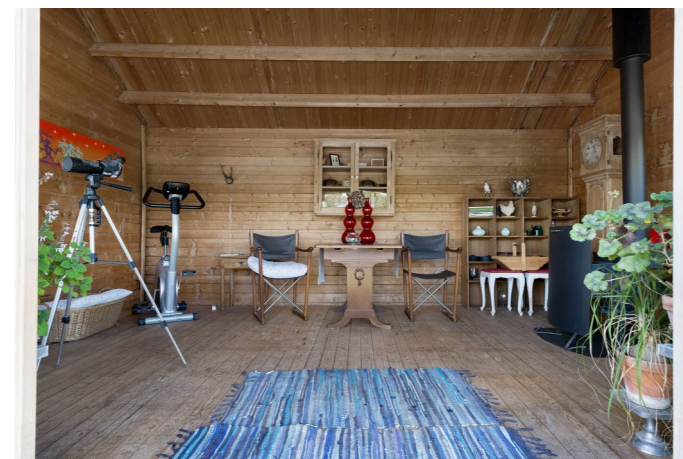
Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

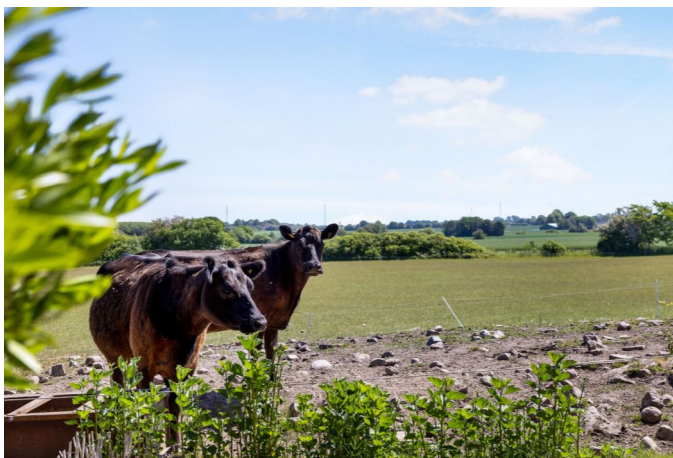
Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 b Assendrup By, Højelse m.fl.
BFE-nr.: 1305157
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1837

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.400.000 kr.
Grundværdi: 717.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.720.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 608.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 23.467 m²
- heraf vej 150 m²
Erhvervsareal: 354 m²
Boligareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²
Udhus: 19 m²
Samlet andre bygninger: 354 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. 22.12.1953 - Dok med Kbhs Vandforsyning ang boring på visse betingelser,

Planer

Kommuneplaner: Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 10.295,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.109.000
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 12.000
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 760.000
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 743.000 og grundværdi øvrig jord kr. 5.000

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Landbrugspligt

Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Beskyttede sten- og jorddiger

Der er beskyttet sten og jorddiger på ejendommen



Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	3.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Husforsikring	kr.	27.444	I alt	kr.	5.228.050
Renovation	kr.	5.044	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.952			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		51.834			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.835 md./ 334.022 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.625 md./ 271.503 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 31.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	2.057.885	2.072.104	2.073.682	DKK	2,38	30.647	22,00	0,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur - Electrolux
Emhætte
Fryser - Vestfrost
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Zanussi
Tørretumbler - Bosch

Sælger oplyser at emhætte er gammel og udskiftningsparat, samt at hvidevarer i erhvervsdelen ikke medfølger.

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.