

Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**177**
Kontant	**7.095.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.498**	Grund m^2	**800**
Byggeår	**2021**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **150-2021**

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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Kvalitetsvilla fra HusCompagniet med udsigt over åbne marker

Denne indflytningsklare villa fra 2021 byder på 177 veldisponerede kvadratmeter, hvor moderne komfort og gennemtænkte løsninger går hånd i hånd. Facaden i flotte gråmixede sten giver et stilrent og tidløst udtryk, og den integrerede carport understreger boligens praktiske kvaliteter. Her får du en bolig, der fremstår særdeles velholdt og indbydende, og som er lige til at flytte ind i uden behov for større istandsættelse.

Allerede ved ankomsten mødes du af en rummelig entré og et lækkert bryggers, der gør hverdagen nem og overskuelig. Husets hjerte er det store køkken-alrum, hvor loft til kip, ovenlysvinduer og akustiklofter skaber en lys og luftig atmosfære med en eksklusiv rumfornemmelse. Her er der god plads til både madlavning, samvær og hyggelige middage, og fra alrummet er der direkte udgang til en stor træterrasse, der forlænger udelivet i de varme måneder.

Boligen er indrettet med en separat børneafdeling med tre gode værelser samt et lyst brusebadeværelse, hvilket giver en ideel opdeling for familien. Den dejlige stue er et skønt opholdsrum med et fantastisk kig til de åbne marker, og her er der rig mulighed for ro, fordybelse og afslapning. Forældreafdelingen er ligeledes noget særligt med god plads, eget brusebadeværelse og walk-in, så der er skabt en privat og komfortabel base for de voksne.

Udenfor venter en nem og rummelig have, der er anlagt, så den både er overskuelig og hyggelig at opholde sig i. Her får du en fantastisk udsigt over markerne, som skaber en helt særlig fredelig stemning omkring hjemmet. Samtidig bor du centralt med kort cykelafstand til Højelse Skole, Lille Skensved Station, indkøb og øvrige hverdagstilbud. En moderne familiebolig med sjæl, udsigt og en beliggenhed, der binder det hele smukt sammen.

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

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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



udsigt



Udsigt



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Værelse



Værelse



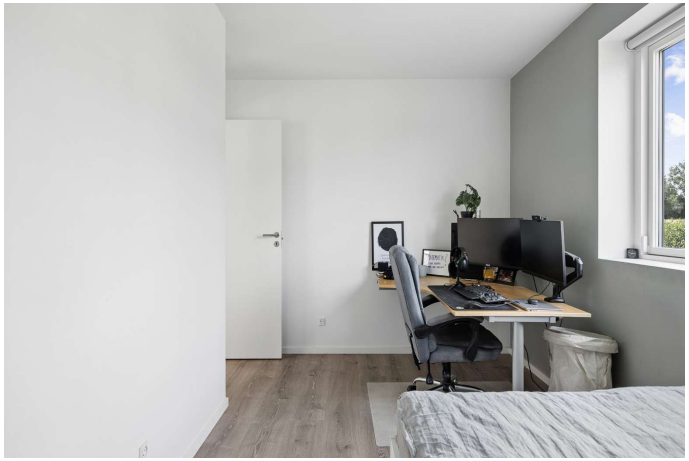
Værelse



Badeværelse



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

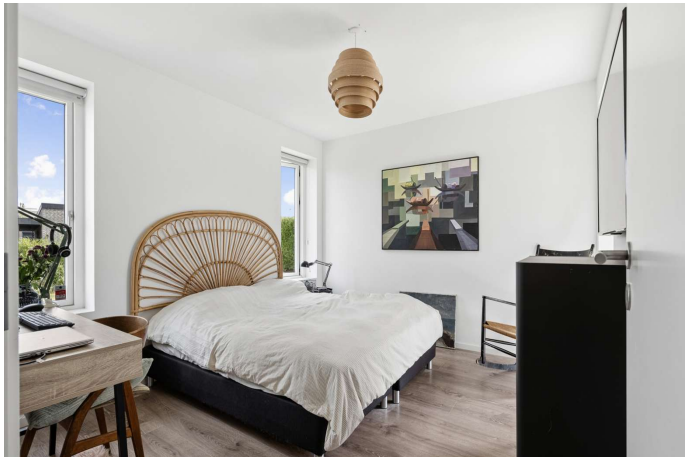
Adresse: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Gang



Værelse



Værelse



Terrasse



Stue



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

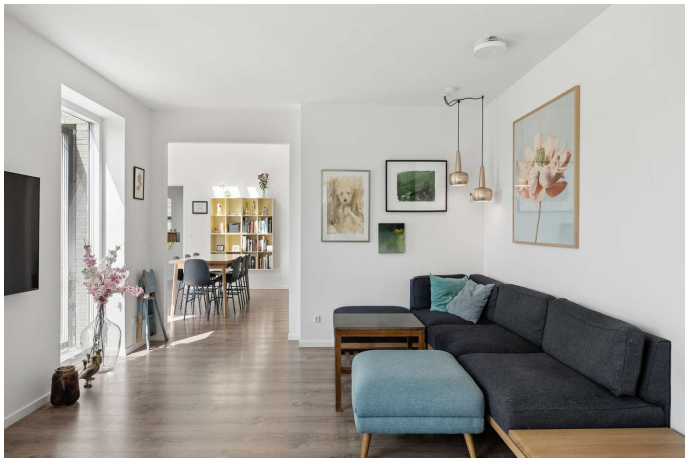
Adresse: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Stue



Stue



Køkken/Alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Køkken



Køkken-alrum



Køkken/alrum



Alrum



Alrum



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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Stue



Alkove



Badeværelse



Walk-in



Bryggers



Gang

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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



Udsigt



Terrasse



Stue



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

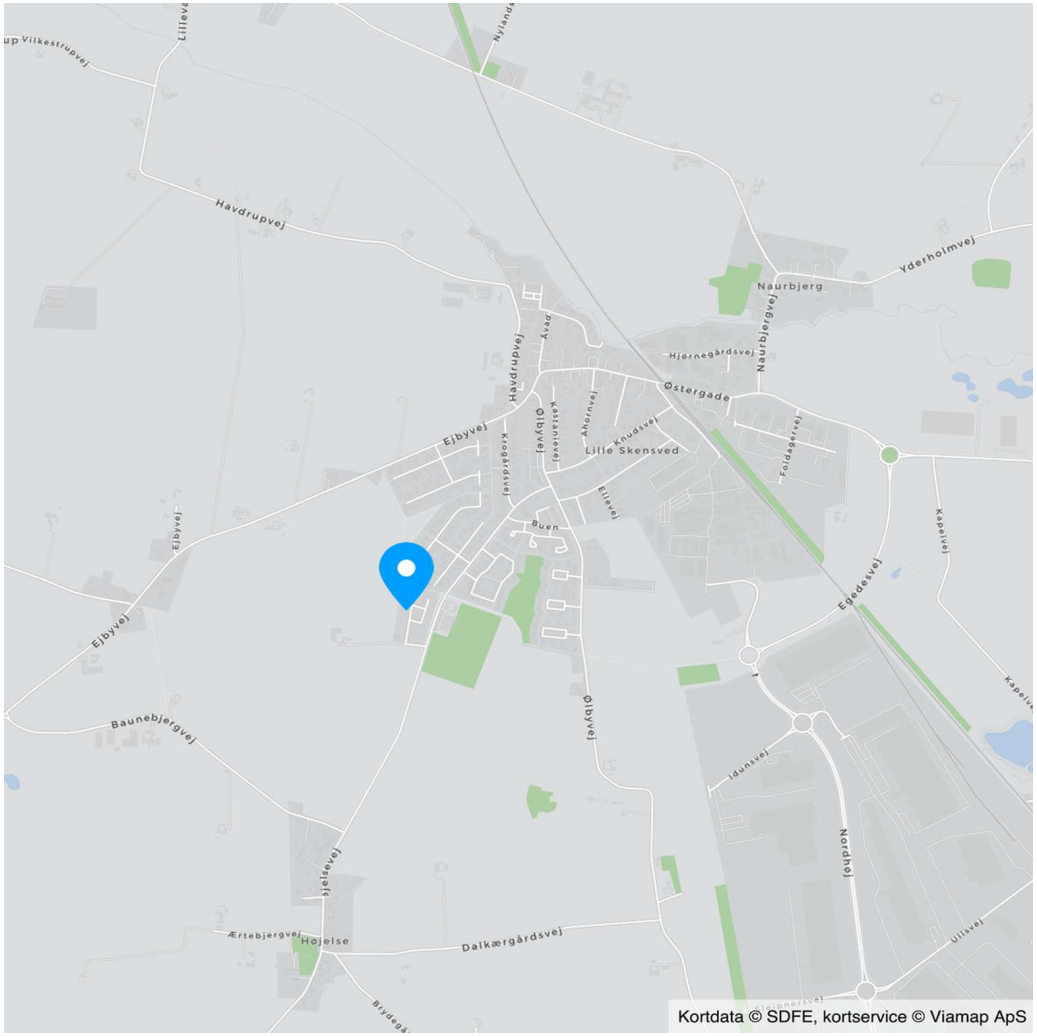
Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026



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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14e Højelse By, Højelse
BFE-nr.:	100247581
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.787.000
Grundværdi:	1.786.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.829.600
Grundlag for grundskyld:	1.428.800

Arealer**

Grundareal:	800 m^2
Boligareal i alt:	177 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	12 m^2
Indbygget carport:	36 m^2

** 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
Ingen

Planer
18. Lokalplan 1101 - Boliger på Højelsevej, etape II
18a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
18a. Kommuneplan 9B02 - Lille Skensved SV

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Thermex), Køleskab (Gorenje), Fryser (Gorenje), Vaskemaskine (AEG)

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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 2.300 Forbrug: 1.876 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

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: Kornmarken 9, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 150-2021
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.531
Grundskyld	kr.	7.573
Rottebekæmpelse	kr.	231
Grundejerforening	kr.	3.600
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	6.040
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.971

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	44.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskifte til vandværk, anslået	kr.	900
I alt	kr.	7.149.350

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: 355.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.742 md. / 476.903 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.936 md. / 383.233 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

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

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. 1: hovedstol kr. 3.250.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Højelsevej Søren Langballe Jelager
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.