

# Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Landejendom** | Bolig m² | **136** |
| Kontant | **4.295.000** | Erhverv m² | **354** |
| Ejerudgift | **4.264** | Grund m² | **23.467** |
| Byggeår | **1837** | Energimærke | **E** |

Sagsnr. **150-0242**

**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026



## Historisk og rummelig landejendom med mulighed for erhverv

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. 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 sprossevinduer 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, hver afdeling er i fin og funktionel stand. 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 vaskerum og badeværelse, som nemt kan udlejes eller bruges af besøgende familie og venner.

Stuehuset placeret stort set i midten af den 2.3 hektar store grund: 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. Sælger har tidligere produceret chokolade på ejendommen. Ejendommen har ligeledes en staldbygning med højt til loftet, som kan udnyttes til lige hvad der ønskes. udendørsareler er fantastiske, og her er b.la. frugttræer, et hyggeligt gårdmiljø og herfra er der ligeledes adgang til det rummelige og grønne haveareal. Der er desuden gode muligheder for at nyde solen igennem hele dagen.

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


**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026

Boligen er beliggende trukket væk fra hovedvej, så man oplever virkelig hvordan ro og skøn udsigt udfolder sig. 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.


**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026









**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026










**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026















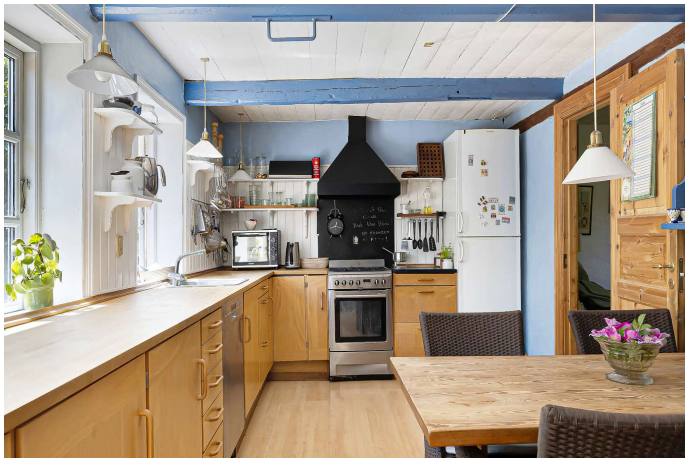
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026






**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026














**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

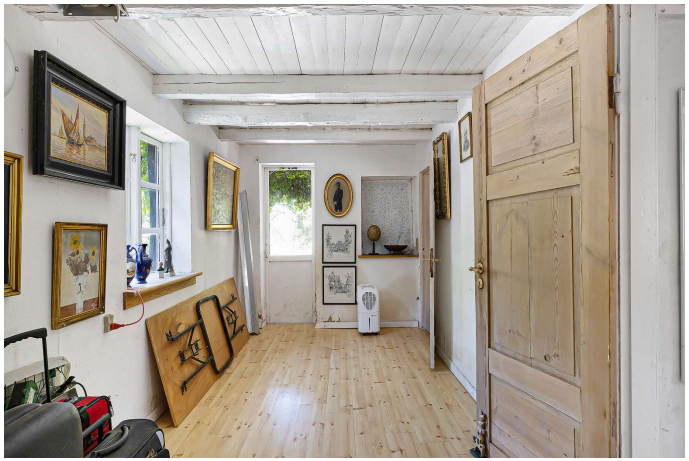
Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

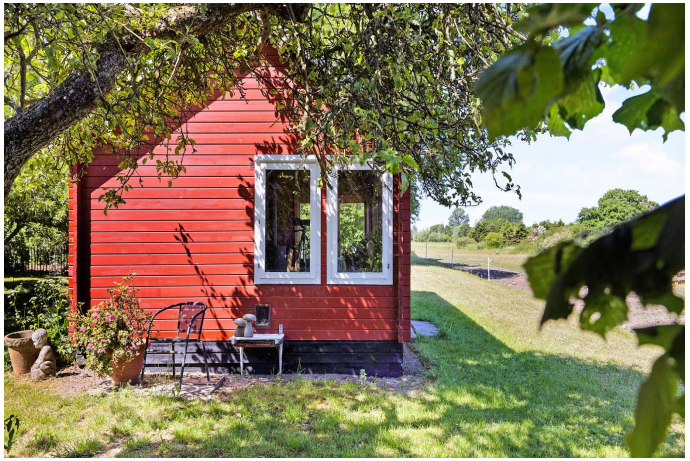
Dato: 11.11.2026















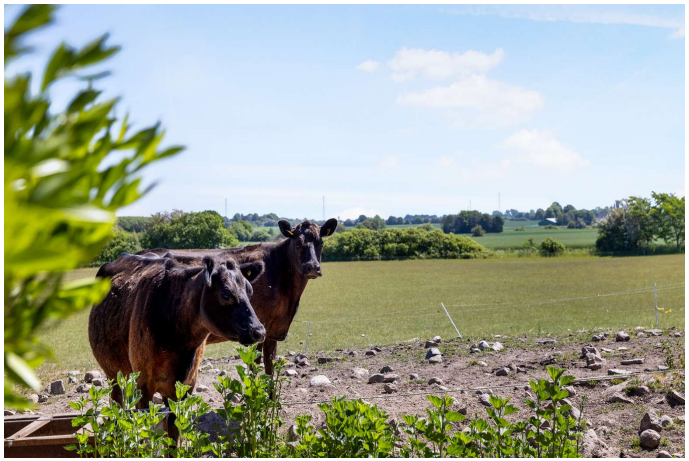
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026






**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

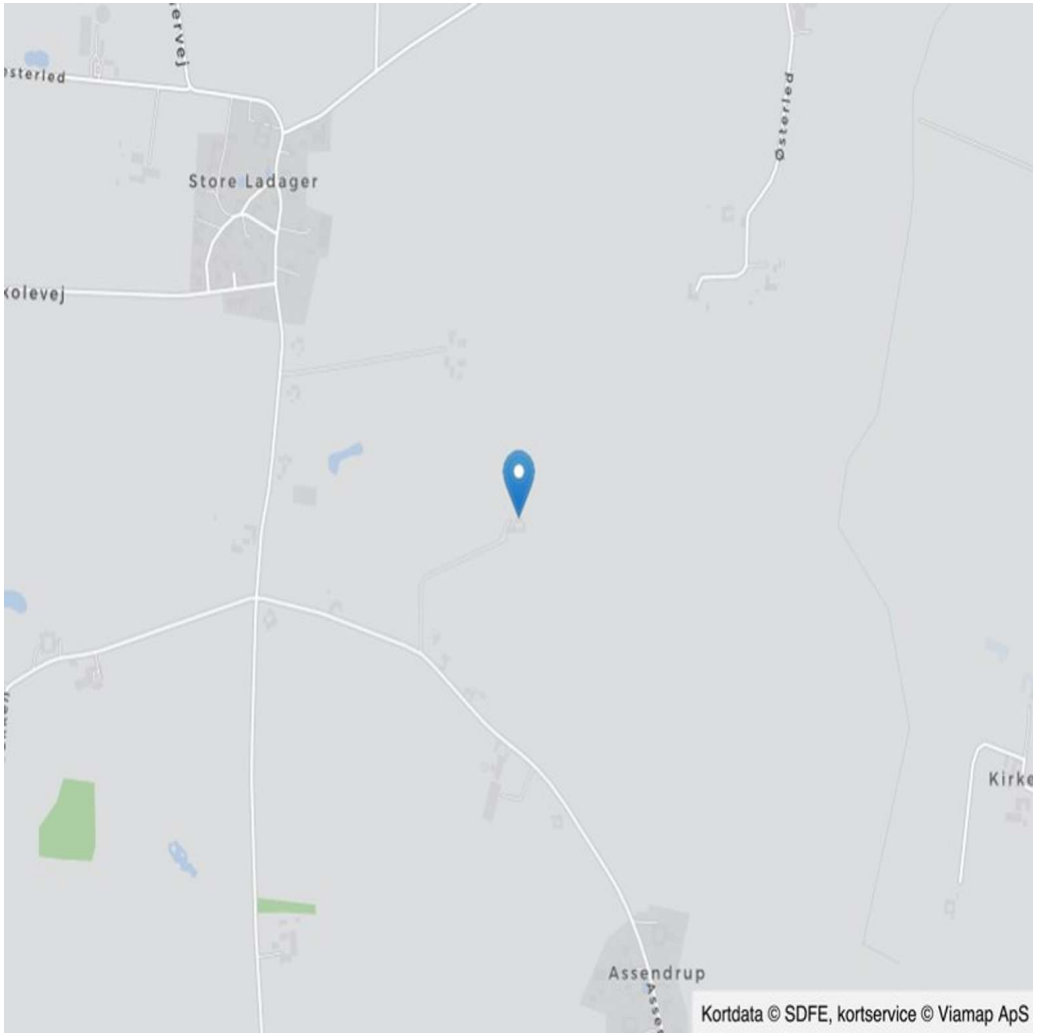
Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar





**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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Landejendom |
| Må benyttes til: | Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha. |
| Kommune: | Køge |
| Matr.nr.: | 1b Assendrup By, Højelse |
| BFE-nr.: | 1305157 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 1837 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.143.000 |
| Grundværdi: | 720.336 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.714.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 576.269 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 23.467 m² |
| Boligareal i alt: | 136 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Erhvervsareal: | 354 m² |
| Udhus: | 19 m² |
| Udhus: | 12 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.

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

Komfur - Electrolux EmhætteFryser - VestfrostOpvaskemaskine - Siemens Vaskemaskine - ZanussiTørretumbler - Bosch Sælger oplyser at emhætte er gammel og udskiftningsparat, samt at hvidevarer i erhvervsdelen ikke medfølger., Samtlige hårdehvidevarer medfølger uden ansvar for boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 22.12.1953 - Dok med Kbhs Vandforsyning ang boring på visse betingelser, Resp lån i off midler

**Planer**
18. Kommuneplan - Køge kommune 2025-2037

Der henvises desuden til ejendomsdatarapporten.

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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 10.295 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde: El, varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er medtaget udgift til 0,4 rummeter kløvet brænde.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 11.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.743 |
| Grundskyld | kr. | 3.054 |
| Renovation | kr. | 4.997 |
| Skorstensfejning, anslået | kr. | 2.000 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 500 |
| Husforsikring, anslået | kr. | 30.000 |
| Tømning af bundfældningstank | kr. | 1.875 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 51.170 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 4.295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 27.650 |
| I alt | kr. | 4.322.650 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.092 md. / 289.110 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.359 md. / 232.313 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



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. 2: hovedstol kr. 2.077.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.143.000
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.463
Den foreløbige grundværdi for produktionsjord kr. 704.097
Den foreløbige grundværdi for øvrig jord kr. 4.776

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.

**Landbrugspligt**
Ejendommen er pålagt landbrugspligt

**Beskyttede sten- og jorddiger**
Der er beskyttet sten og jorddiger på ejendommen

**Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003**
Ejendommens brændeovne forventes at skulle nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.


**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.