



REAL

Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved

| | | | |
|------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Ejd. type | Landejendom | Bolig m ² | 136 |
| Kontant | 5.195.000 | Erhverv m ² | 354 |
| Ejerudgift | 4.301 | Grund m ² | 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

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. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026



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 indbyggende 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, 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. 4.301

Dato: 23.06.2026

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 bænkene, 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. 4.301

Dato: 23.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

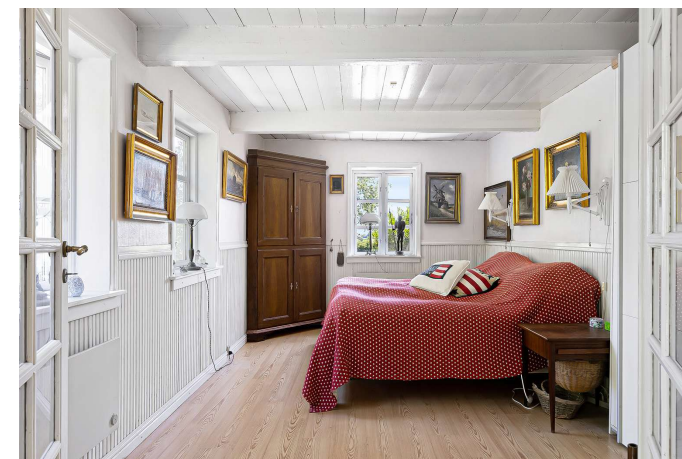
Dato: 23.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

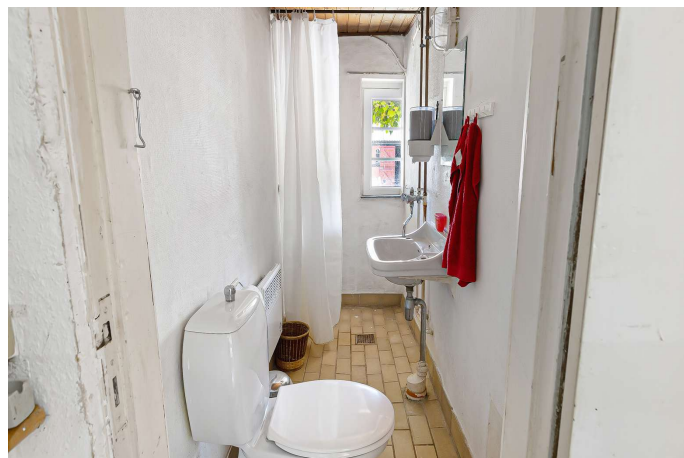
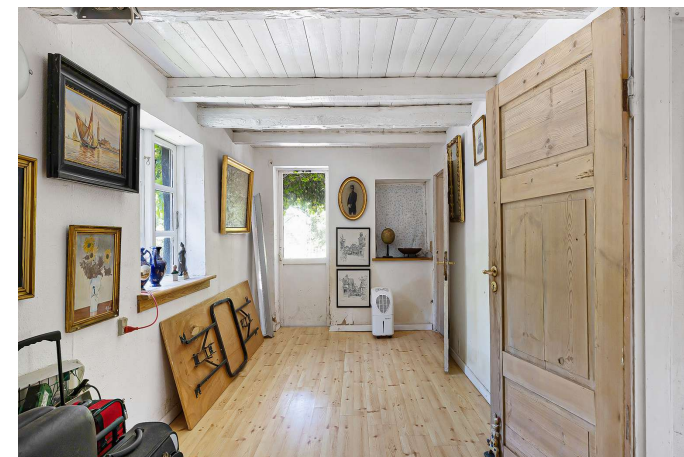
Dato: 23.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

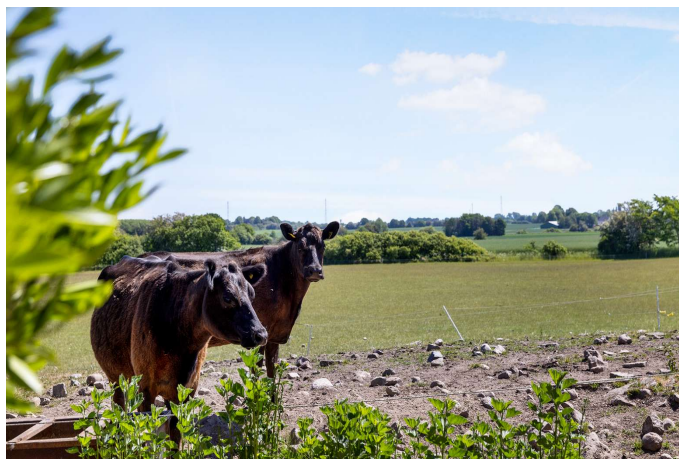
Dato: 23.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026





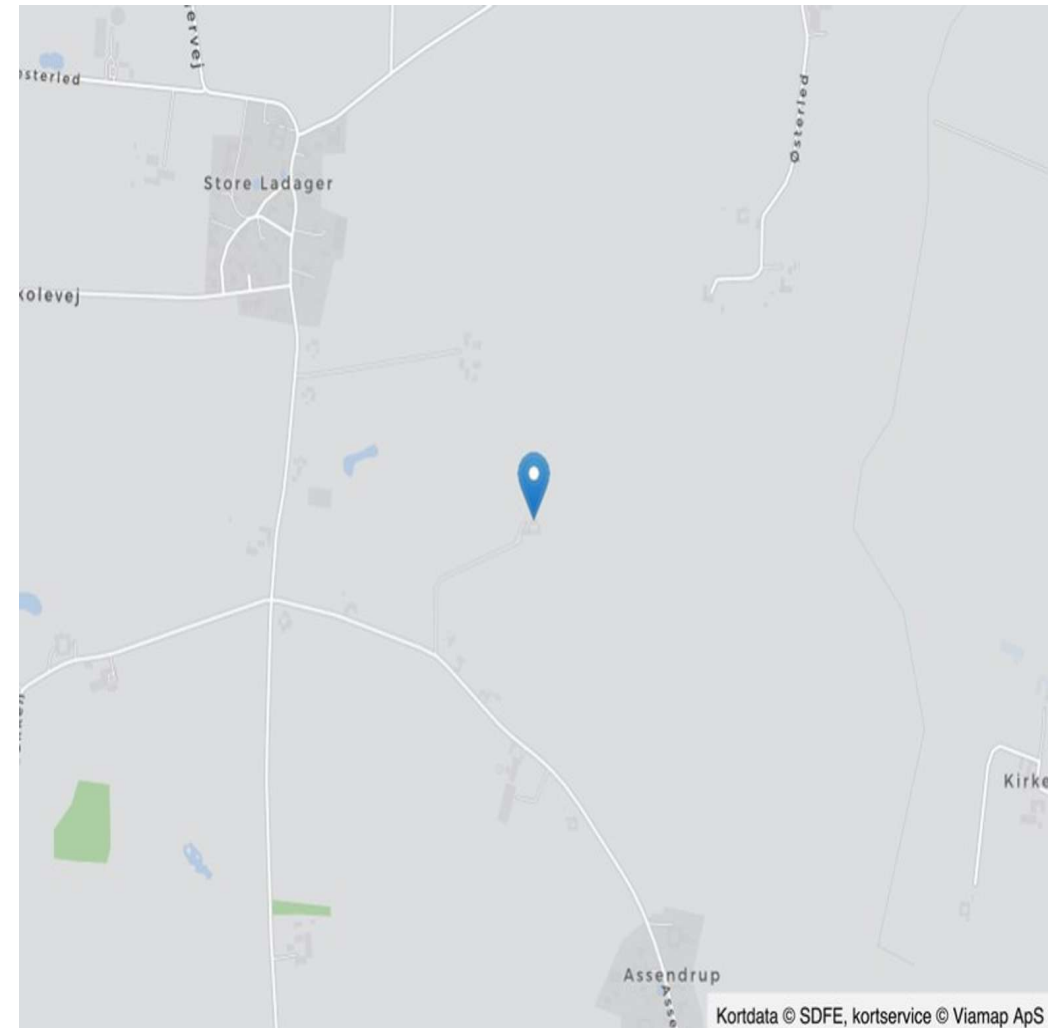
Adresse: Norddalsvej 4, 4623 Lille Skensved
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 150-0242
 Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-0242
 Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: 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. 2020
 Ejendomsværdi: 3.400.000
 Grundværdi: 717.300
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.720.000
 Grundlag for grundskyld: 573.840

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.

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

14. Kommuneplan.pdf

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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026

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 forsikringspolice

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 10.295 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Landbrugspligt

Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der er beskyttet sten og jorddiger på ejendommen

Energimærkning: Energimærke E

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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | kr. |
|--------------------------|-----|--------|---|--|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 13.872 | Kontantpris | | 5.195.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.041 | Tinglysningsafgift af skødet | | 33.050 |
| Renovation | kr. | 4.997 | I alt | | 5.228.050 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.952 | 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. | | |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 300 | | | |
| Husforsikring | kr. | 27.444 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 51.606 | | | |

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 28.203 md. / 338.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.657 md. / 271.882 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: 01.06.2026

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

Sagsnr.: 150-0242
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 23.06.2026

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. 2.077.000

Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000

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.

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 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.