



REAL

Rugmarken 12, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.945.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.166	Grund m ²	1.205
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **371V3034**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmæglerne.dk/slagelse

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: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026



Velindrettet villa med børnevenlig beliggenhed i Kirke Stillinge

I bunden af et lukket vænge i Kirke Stillinge ligger denne moderne ejendom, som nu kan blive jeres. Villaen fra 2007 er udført i ét veldisponeret plan med genvækstanlæg, og i 2025 blev den opgraderet med nye gulve. Der medfølger en stor, flot anlagt have med solrige terrasser.

Der er tale om en rødstensvilla med rødt valmtag, som er tydeligt vedligeholdt. Inden døre udgør køkken-alrummet et omdrejningspunkt for aktiviteter i dagligdagen, hvor der er masser af lys og plads. Selve køkkenet er designet med hvide, funktionelle fronter, og den markante ø vidner om rummets funktion som samlingssted. Der er to udgange til terrassen.

Derudover byder boligen på fire store værelser, to badeværelser og et bryggers. Som forældre kan I se frem til en privat soveværelsessuite med eget badeværelse og dør til haven, mens børnene kan finde sig til rette i modsatte ende af huset, hvor de får adgang til det øvrige badeværelse. Ydermere vil I med garanti sætte pris på bryggerset.

Omkring hele huset er der stenbelægning. Græsplænen indbyder til leg og boldspil, hvortil enkelte bede og træer bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Hele herligheden er indrammet af hæk.

Kombinationen af roen og naturen i nærområdet med den korte afstand til alle hverdagens fornødenheder gør beliggenheden helt særlig. Grønne områder med legepladser og stisystemer kendetegner kvarteret, og blot 900 meter fra adressen ligger Stillinge Skole. Endelig tager det godt ti minutter at køre til Slagelse.

Alt i alt en indflytningsklar villa, der er perfekt til børnefamilien.

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: Jan Thanning

Adresse: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026



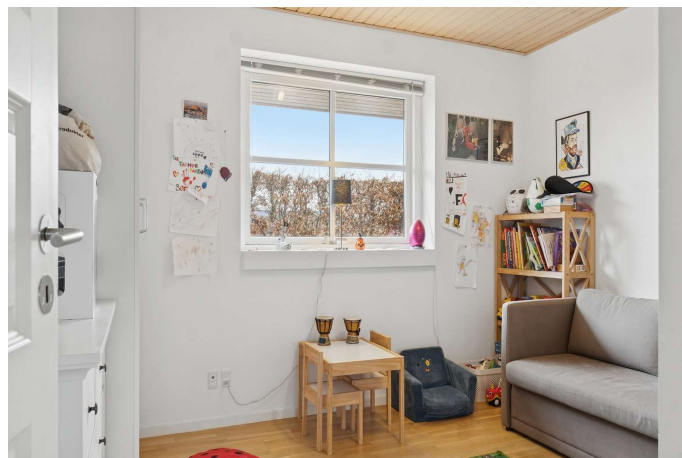
Bryggers



Værelse



Badeværelse



Værelse



Orangeri

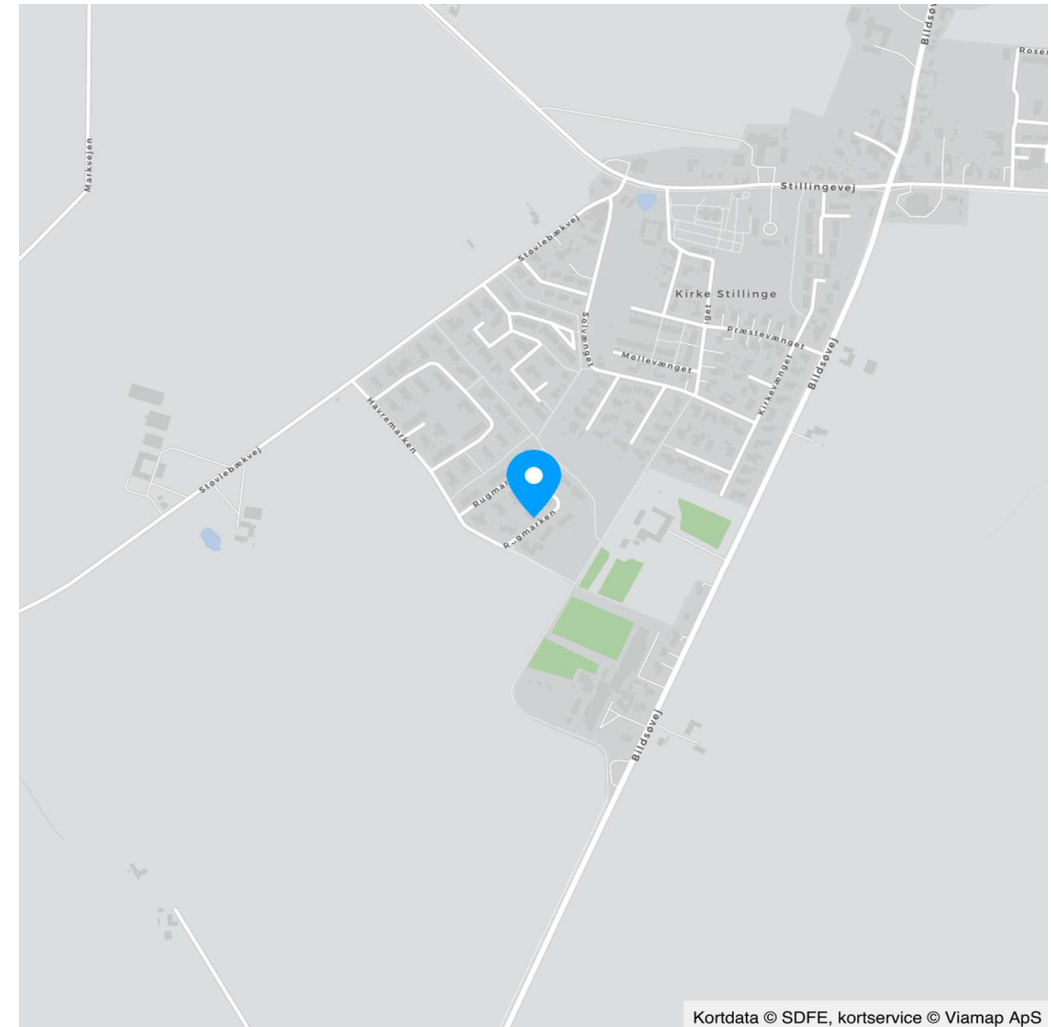


Have

Adresse: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 11lv Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 10038517
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.233.000
Grundværdi: 673.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.786.400
Grundlag for grundskyld: 538.400

Arealer**

Grundareal: 1.205 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²
Carport: 29 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: 19.09.2006 - Lokalplan nr 267
- Nr. 2: 31.01.2007 - Vedtægter for grundejerforeningen Stoukærgaard byrder

Planer

Lokalplan 267 - Boligbebyggelse ved Støvlebækvej II etape

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Bauknecht), Ovn (Blomberg), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Vaskemaskine (Gram), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Vestsjælland
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.446 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.111	Kontantpris	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	5.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	4.194	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.761
Grundejerforening	kr.	2.750	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	3.959	I alt	kr.	2.981.061
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.990			

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: Rugmarken 12, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 371V3034
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 23.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.423.000
Nr. 4: hovedstol kr. 106.000
Nr. 5: hovedstol kr. 553.000
Nr. 6: hovedstol kr. 235.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Stoukærgaard v/formand Søren Kristian Johansen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone:
Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.