



REAL

Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	3.300.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.418	Grund m2	3.148
Byggear	1897	Energimærke	D

Sagsnr. **371V2990**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Ikke ret langt fra Storebælt og tæt på Kirke Stillinge ligger denne sjældent uforstyrret og romantiske helårslandejendom. Den blev i fordums tid opført i 1897, og i dag er den indrettet som helårsbeboelse. Naturen, freden og beliggenheden på en stille, lukket vej danner fornemt ramme om de charmerende bygninger, og det flotte have er der heller ikke en finger at sætte på.

Beliggenheden er fremragende, og det tager kun få minutter at gå til stranden, hvor badeforholdene er fremragende. På samme vis er der ikke ret langt til Kirke Stillinge, hvor I kan tilgå alt fra skole og pasningstilbud til dagligvarebutikker, ligesom I er velforsynet med hensyn til offentlig transport. Køreturen til Slagelse er hurtigt overstået.

Det autentiske og hyggelige udtryk med gule facader og mørke tage slår tonen an. Ejendommen består af et stuehus og mulighedsrige længer, og i førstnævnte er det især den udmærkede indretning på tværs af to etager, som I vil bide mærke i. I stueplanet er der et køkken-alrum og et stort, lyst opholdsrum, og hertil kommer et badeværelse og et bryggers. Førstesalen er forsynet med et møblerbart repos og tre værelser.

Udlængerne er for nuværende indrettet med blandt andet en stor gildesal med tilhørende badeværelse, en garage og et areal, der kan bringes i brug ved dyrehold. Potentialet for udbygninger er enormt, og det er kun jeres fantasi, der sætter grænser.

Udearealerne er anlagt med stor gårdsplads, solvendte terrasseområder og en frodig have, der indrammer ejendommen med grønne flader. Den store udestue giver en smidig overgang mellem hus og have, og grunden giver i øvrigt rig plads til haveliv, leg og mange andre projekter.

Kontakt os for en fremvisning.

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: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

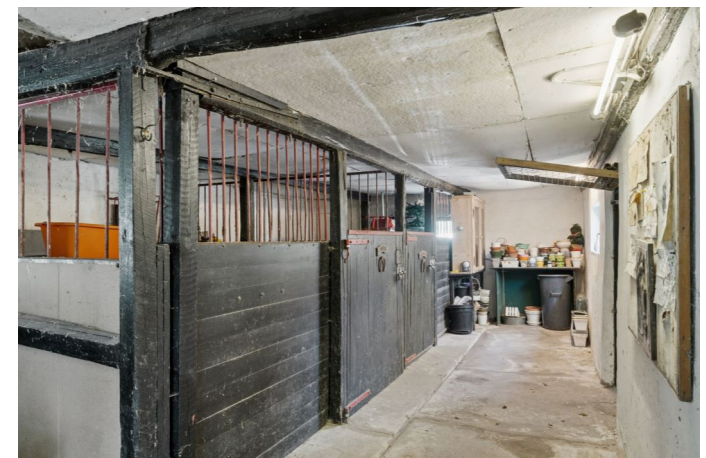
Dato: 29.01.2026



Adresse: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

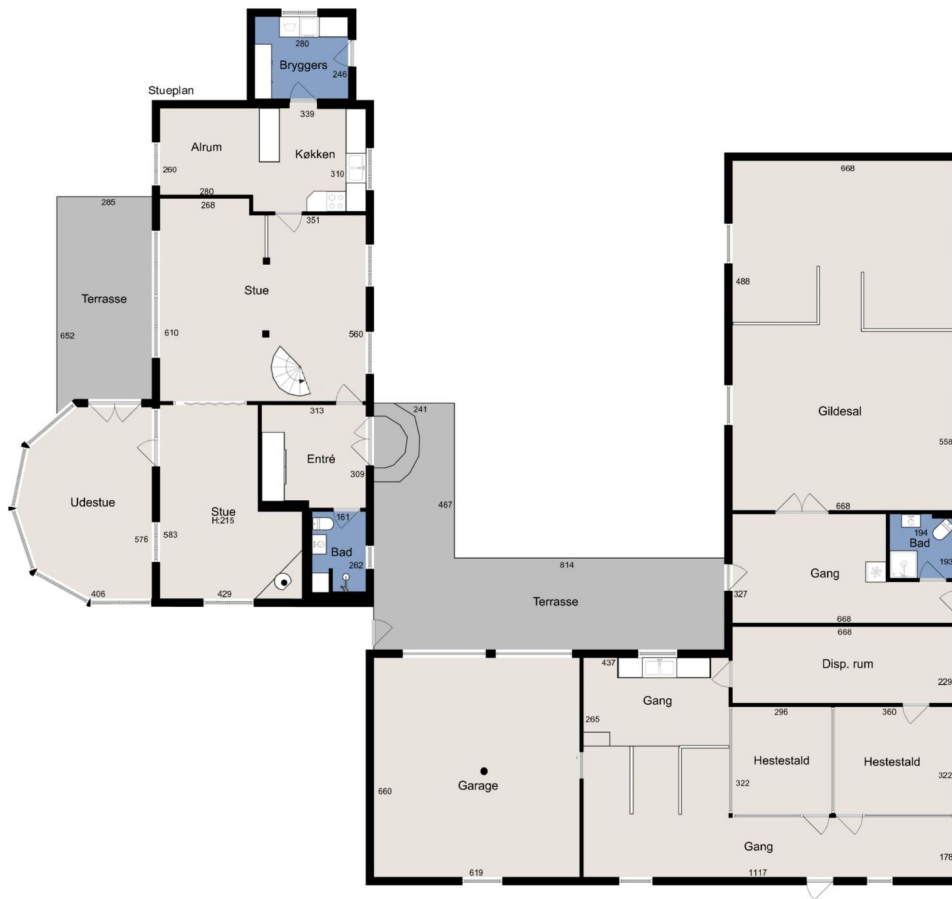
Dato: 29.01.2026



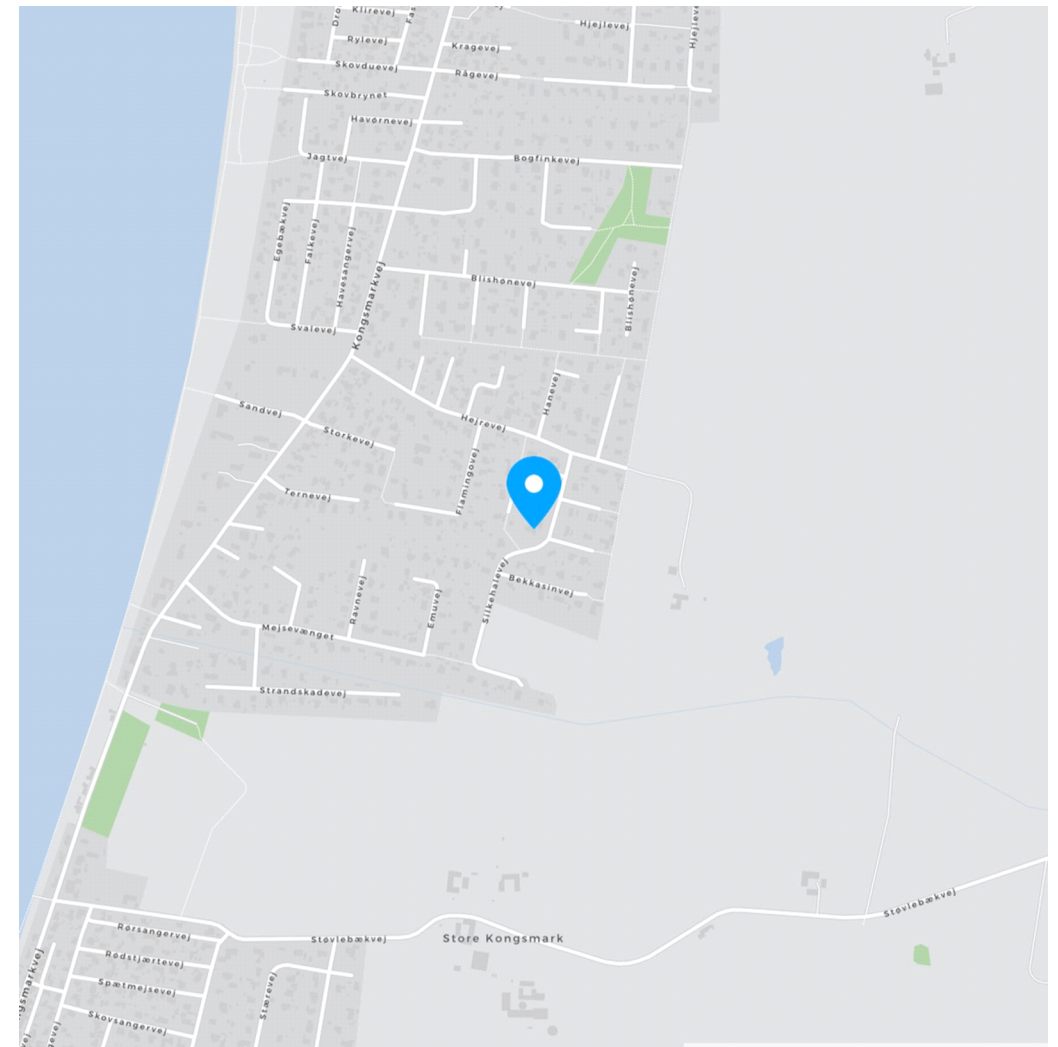
Adresse: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	15 e Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge
BFE-nr.:	2534640
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.288.000 kr.
Grundværdi:	1.174.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.030.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	939.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.148 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 m ²
Udhus:	274 m ²

* 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. 31.01.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Nr. 2 lyst d. 14.02.1968 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, vandforsyning mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens komfur - Siemens Køleskab - Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos HF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 14.466,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft varmepumpe

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.255	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.300.000
Grundskyld	kr.	10.425	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.641
Husforsikring	kr.	7.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.754	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	3.345.041
Rottebekæmpelse	kr.	175	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

29.014

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.738 md./ 212.854 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.444 md./ 173.329 år v/24,70%
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: 29.01.2026
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: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF "15" v/ kasserer Klaus Enggaard Rasmussen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejs:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Sælger bruger ikke pejsen, og har sløffet den, ved at få lagt et dæksel på skorstenen. Såfremt køber ønsker at benytte den, må køber selv indhente dokumentation for produktionsår samt genetablere skorsten og funktionsdygtighed af pejsen.

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.

Dræn:

Grundejerforeningen oplyser, at der er dræn på ejendommen, hvorfor der må påregnes udgifter til vedligehold af disse jf. vandløbsloven. Læs evt. mere på grundejerforeningens hjemmeside:

<http://www.gf15.dk/draenudvalg>

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Såfremt 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 ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Silkehalevej 8, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 371V2990
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 29.01.2026

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