

REAL



## Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>3.385.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.652</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>782</b>
Byggeår	<b>2024</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **371V3075**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://www.realmaeglerne.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: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026



Velkommen til Rosenlunden 25 i Kirke Stillinge til denne lavenergibolig på 143 m<sup>2</sup> fra 2024, som rummer alle moderne fortræffeligheder. I får luft-til-vand-varmepumpe, solceller og genveksanlæg foruden to værelser, et bryggers, et badeværelse, et toilet og et køkken, der ligger i åben forbindelse med den rummelige stue. Til adressen hører også en skøn carport med et integreret udhus i forlængelse, og så kan I se frem til haven, der giver jer en skøn udsigt over markerne.

I får alle chancer for at indrette jeres drømmehjem i villaen her, der er holdt i stilrene, moderne materialer med et køkken, der giver plads til fællesskabet omkring madlavningen. Den åbne forbindelse til stuen skaber en let og indbydende stemning, som forstærkes af det flotte lysindfald. Tilmed vil der være udgang til terrassen, som på harmonisk vis forener inde og ude.

Køkkenet fremtræder stilrent med hvide elementer. Ovnene er i ergonomisk højde og der er god opbevaringsplads, så bordpladerne er frie til madlavningen. Her kan I tilberede middag og samtidig deltage i snakken omkring spisebordet.

Den lyse stemning vil I også komme til at opleve på de tre gode værelser og badeværelset. Hertil kommer et praktisk bryggers, som giver jer mulighed for at installere vaskefaciliteter.

Haven er anlagt med græs, terrasse og hæk, og I kan hurtigt få glæde af de hyggelige omgivelser i jeres nærområde. Desuden bliver dagligdagen nem, da I har gåafstand til både dagtilbud, indkøb og Stillinge Skole.

De indvendige billeder er fra lignende modelhus - dog får du lyse bordplader i denne bolig.

### 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: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026

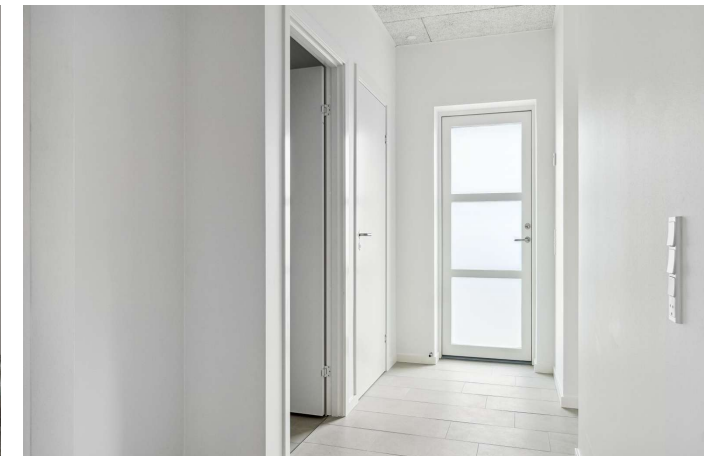
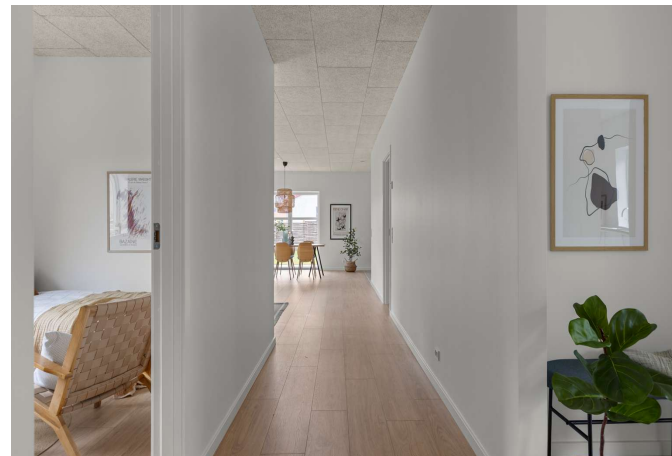




Adresse: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026



Adresse: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

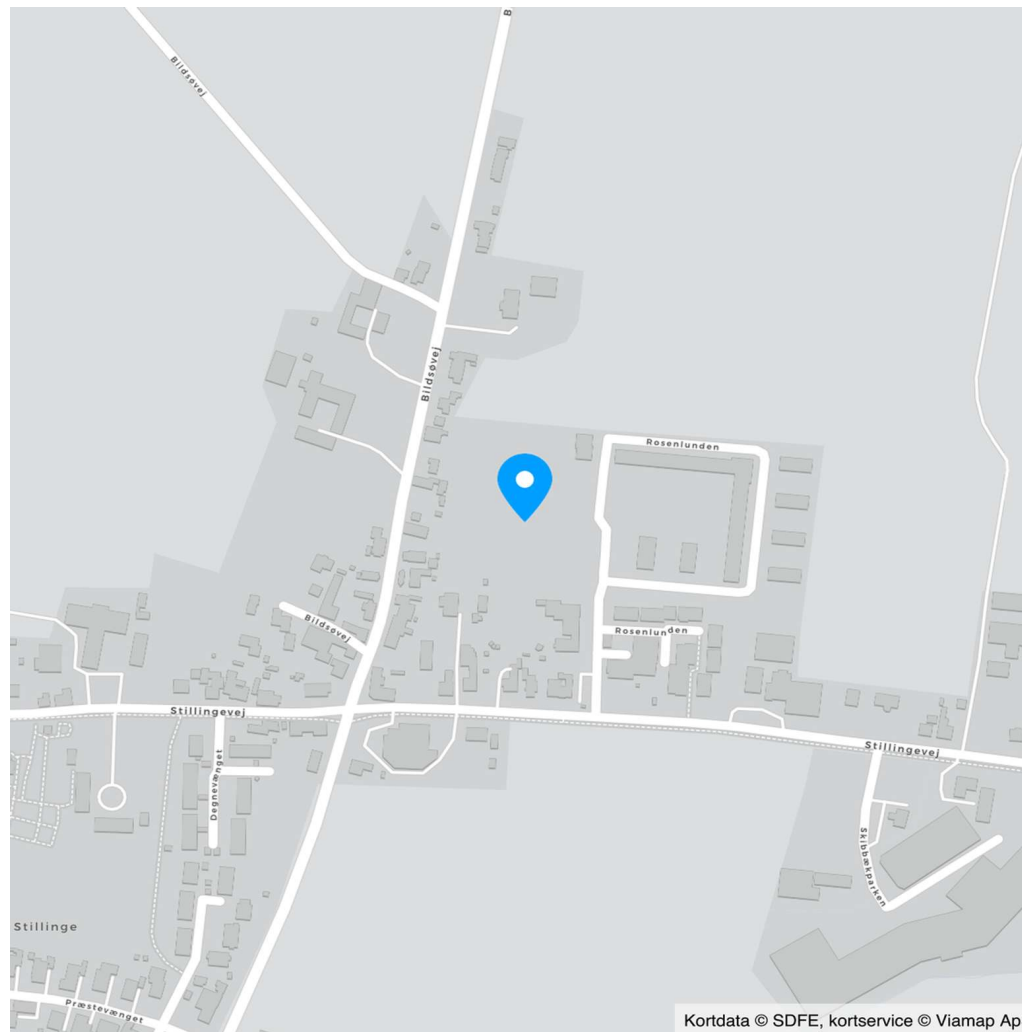
Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 52e Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge  
BFE-nr.: 100675351  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2024

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.385.000  
Grundværdi: 539.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.708.000  
Grundlag for grundskyld: 431.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 782 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 45 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.12.2024 - Pantsætningsforbud

**Planer**

Lokalplan 1240 - Boligområde Kirke Stillinge nord

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.700                                      Forbrug: 1.856 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsoptillingens 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



Adresse: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.811	Kontantpris	kr.	3.385.000
Grundskyld	kr.	4.786	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	4.949	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.600
Grundejerforening anslået	kr.	3.000	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.282	I alt	kr.	3.424.350
<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.	31.828		

**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: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Fibernet**

Der er indlagt fibernet.

**Jordforurening**

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

**Grundejerforening under etablering**

Der vil være medlemspligt af grundejerforeningen, som er under etablering og endnu ikke navngivet. Beløbet i ejerudgifter hertil, er anslået indtil disse fastlægges og kan afvige fra det anslåede beløb.

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Grundværdien og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Grundskylden 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.

**Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat**

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel æn-



---

Adresse: Rosenlunden 25, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 371V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.652

Dato: 21.05.2026

---

dring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.