



REAL

Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
3.975.000
3.643
1991

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

305
5
2.125
C

Sagsnr. **371V2791**

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: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Lidt uden for Slagelse ligger dette skønne liebhaverlandsted, som nu kan blive jeres. Her er tale om en særdeles velholdt ejendom fra 1991, som præsenterer sig med hvid facade og idyllisk stråtag. Den stemningsfulde bolig byder på masser af plads, og den familievenlige indretning inkluderer fire værelser og to badeværelser samt to stuer.

Ejendommen er opført med integreret dobbeltgarage, og i forlængelse af denne er der et praktisk skur. Garagen har pillefyr fra 2023, og foruden selve garagearealet er der etableret værksted.

Den velplejede have prydes af frodige buske og smukke træer – deriblandt en cirka 30 år gammel redwood. Haven er anlagt med roser, stenbede og havedam samt tre dejlige fliseterrasser. Terrasserne vender mod syd, øst og vest, og fra dem alle er der flot udsigt over landskabet.

Størstedelen af stueplanet har eksempelvis synlige loftsbjælker, og bemærk tillige de pæne planke- og klinkegulve. På denne etage finder I den store opholdsstue, som har rustikke bjælkekonstruktioner og brændeovn samt terrassedør. Det tilstødende spisekøkken er også virkelig hyggeligt med åben etageadskillelse til førstesalen. Køkkenet er udført med træelementer og muret kogesektion – en stil, der passer perfekt til huset.

Stueplanet indeholder endvidere en forældreafdeling, som udgøres af et soveværelse med loft til kip, en skabsgang og et privat badeværelse med tilhørende sauna. Afslutningsvis har etagen et stort, lyst værelse og det ekstra badeværelse samt et bryggers.

Førstesalens repos har loft til kip og fritliggende hanebånd, og heroppe er der endnu en stue og de to øvrige værelser. Såvel i stuen som i det ene værelse er der elegante gavlvinduer, og hele etagen har plankegulv. Fra det store værelse er der desuden forbindelse til et loftsrum, som er ideelt til opbevaring. Som en sidste finesse får I ligeledes fornemme opbevaringsforhold, når det kommer til vinsamlingen, for huset har en lille vinkælder.

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: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025



Adresse: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025



Adresse: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025



Adresse: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	29 a Landsgrav, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5374559
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Samletank inkl. nedsivningsanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.961.000 kr.
Grundværdi:	808.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.168.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	646.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.125 m ²
Boligareal i alt:	305 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	38 m ²
Værksted:	20 m ²
Udhus:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Miele, glaskeramisk kogeplade, ovn - Voss, køleskab - Gram, emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 7,30 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Fibernet:

Ja

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.975.000
Grundskyld	kr.	7.175	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.881
Husforsikring	kr.	13.971	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.750
Renovation	kr.	4.511	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.679	I alt	kr.	4.032.381
Rottebekæmpelse	kr.	219	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

43.716

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.967 md./ 251.609 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.884 md./ 202.612 år v/27,06%
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: 06.12.2025
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: Stærremarksvej 6, Hejninge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 371V2791
Ejerudgift/md.: kr. 3.643

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	1.392.774	1.433.335	1.419.926	DKK	2,93	93.117	16,50	6,28	14.674		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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