

REAL



Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	96
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.646	Grund m ²	1.149
Byggeår	1973		

Sagsnr. **371F2348**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

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

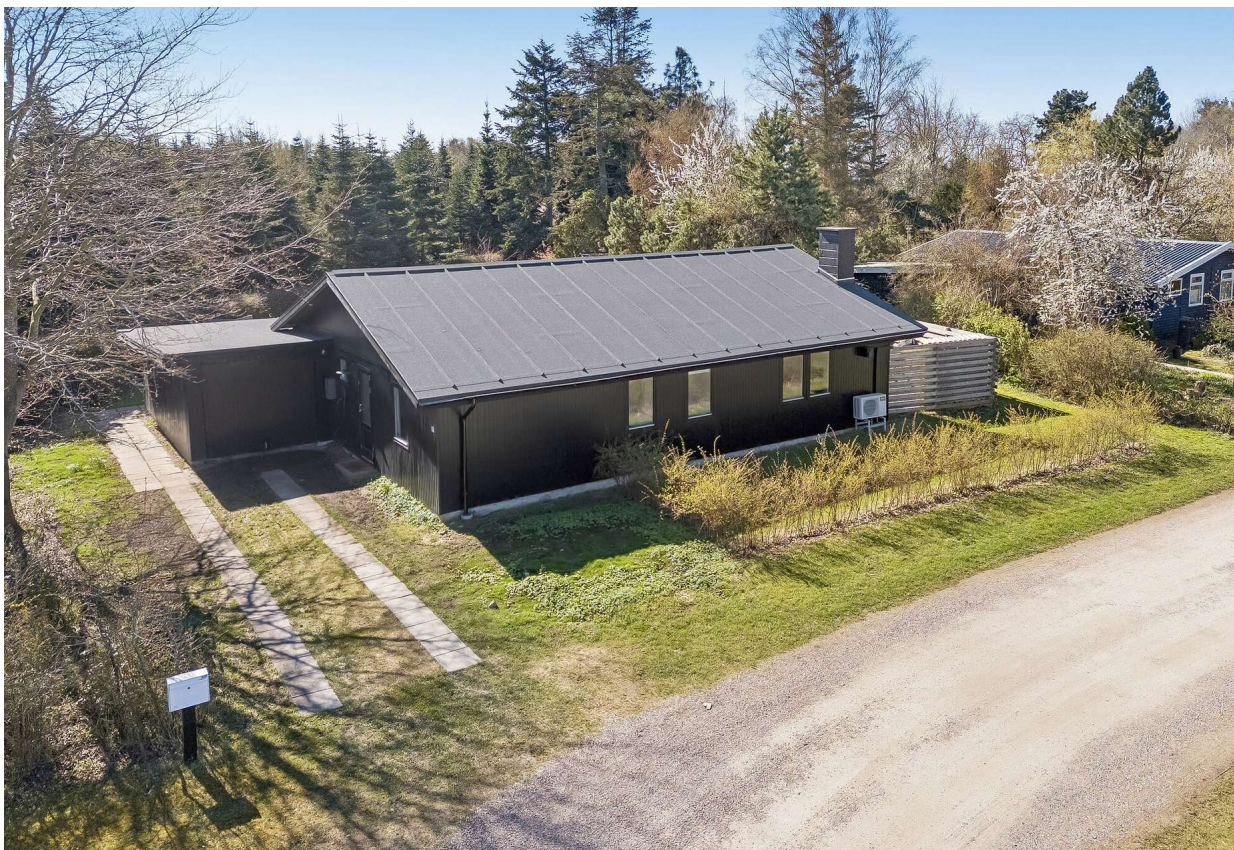
Salgsopstilling

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: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026



Gennemrenoveret og ugeneret sommerhus tæt på vandet

På Brinken udbydes et sommerhus, der skiller sig ud med sin sjældent gennemførte stand, sin rolige placering og sin lette adgang til vandet. Den ugenerede grund giver en rolig og afskærmet ramme med minimal trafik på det lukkede vænge, hvilket gør stedet oplagt for både børnefamilien og dem, der søger et fristed med fred og ro omkring sig. Få minutters gang fra huset venter den meget børnevenlige strand, så man altid hurtigt kan få en dukkert.

Ferieboligen er gennemgribende renoveret i 2024 og 2025 med nøje blik for kvalitet, æstetik og en rød tråd i materialevalget. Nye trægulve skaber sammenhæng gennem hele huset, bryggerset er opdateret med nye klinker, og to nye badeværelser fremstår skarpe med terrazzofliser og væghængte toiletter. Køkkenet er ligeledes nyt og er indrettet i åben forbindelse med alrum og stue, hvor store vinduespartier trækker lyset ind og giver opholdsrummene en lys og indbydende karakter. Den væghængte Aduro-brændeovn sørger for, at man også kan bruge sommerhuset uden for den typiske sommerhussæson.

Også de tekniske forbedringer er omfattende. Kloak og vand er opdateret, støbejernsrør er udskiftet, nye PEX-vandrør er etableret, og sommerhuset er suppleret med Mitsubishi-varmepumpe samt ventilationsanlæg med varmegenvinding. Resultatet er et sommerhus, der er løftet markant både synligt og bag facaden.

Udendørs fortsætter det høje niveau med et splinternyt tag lagt i foråret 2026, ny tagkonstruktion med tagpap på garage samt en stor træterrasse i termotræ på cirka 200 kvadratmeter, hvor man kan forestille sig sommerfester og aftenhygge, mens udekøkken og udendørs bad fuldender uderummet.

Sommerhusområdet er roligt, grønt og præget af sin nærhed til kyststrækningen, stier og utallige muligheder for cykel- og gåture. Dagligvareforretning og ishus findes lokalt i Næsby Strand, mens Stillinge Strand byder på flere butikker og spisesteder, og savner man byliv, ligger Slagelse 12 kilometer fra hoveddøren.

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: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026



Køkken



Køkken



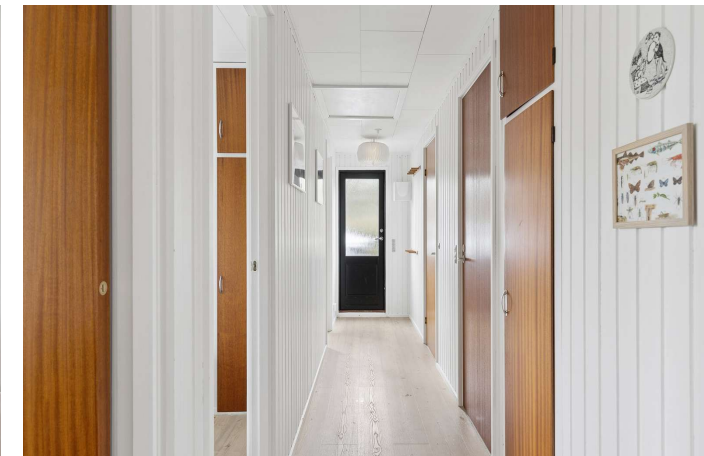
Stue



Spisestue



Spisestue

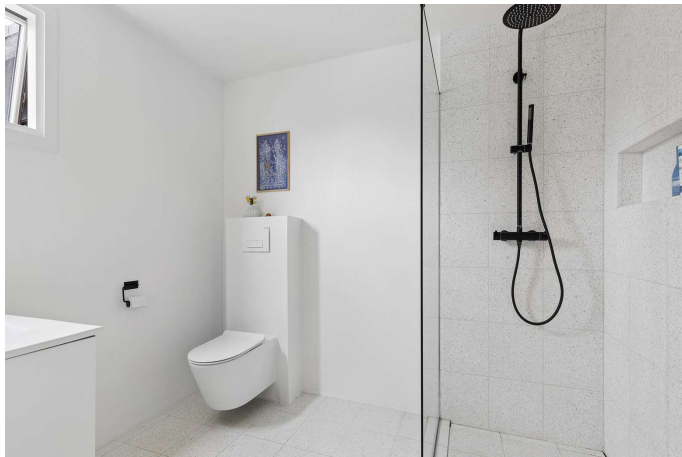


Gang

Adresse: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

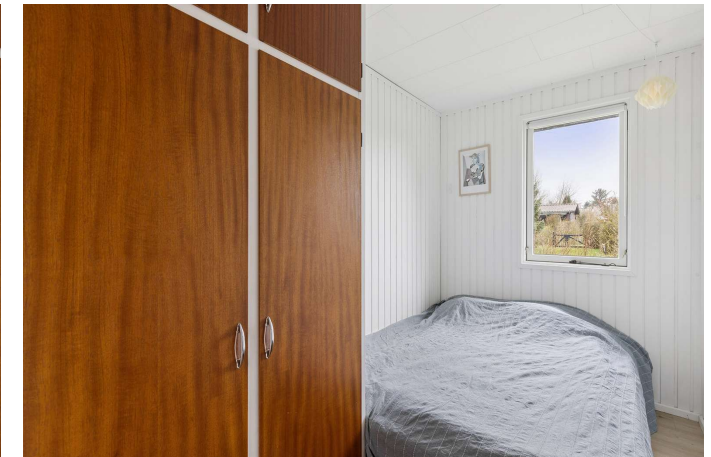
Dato: 09.06.2026



Badeværelse



Soveværelse



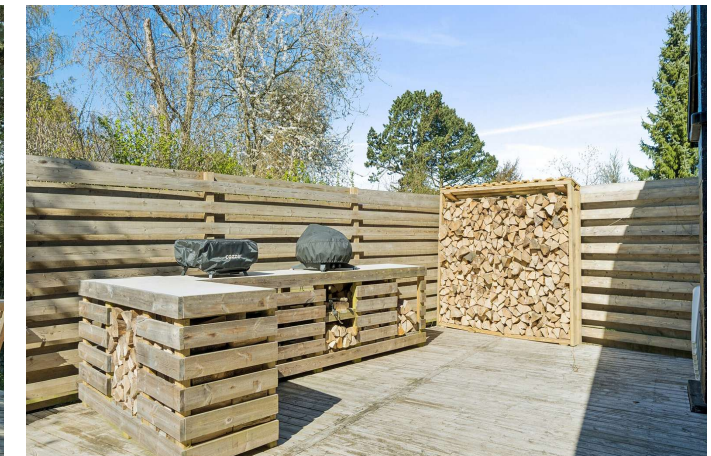
Soveværelse



Soveværelse



Terrasse



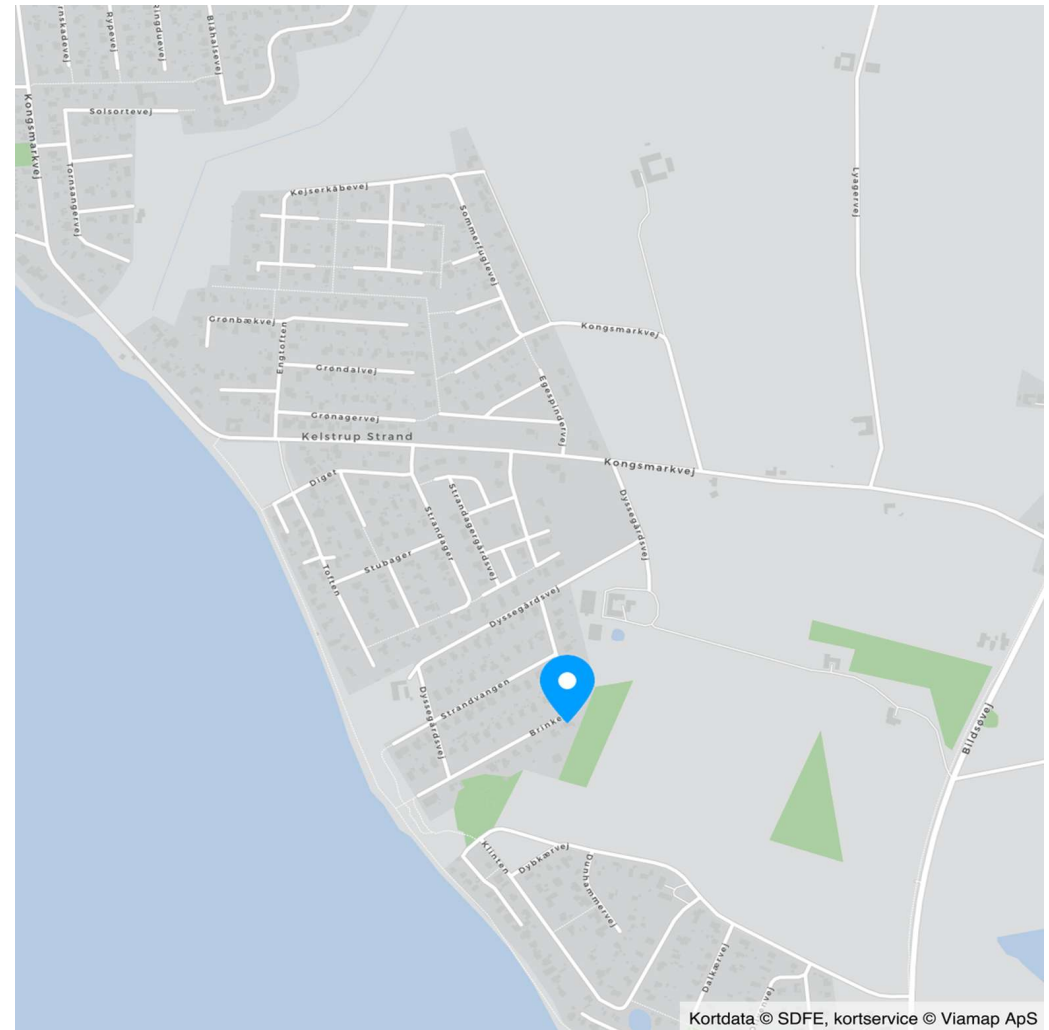
Udendørs



Adresse: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Adresse: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 9bu Kelstrup By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2533643
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.338.000
Grundværdi: 473.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.070.400
Grundlag for grundskyld: 378.400

Arealer**

Grundareal: 1.149 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Garage: 18 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: 13.06.2013 - Deklaration om afløbsledninger i.h.t. ekspropriation.
- Nr. 2: 10.10.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 02.03.1963 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 9-bæ lod til 9-a
- Nr. 4: 30.10.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

, Køle/fryseskab, Komfur (Voss), Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger har udarbejdet liste over ting som ikke medfølger - Bl.a. Ladestander, Inverter med batteri ,Grill ,Pizzaovn, Værktøj, Diverse malerier. Udtømmende liste fås hos ejendomsmægler

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Sælger har i 3. kvartal 2025 haft et forbrug på
2.222 kWh
3.217,99,- Kr

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Fibernet

Der er indlagt fibernet

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.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.



Adresse: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.459	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	3.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Grundejerforening	kr.	1.000	Juridisk rådgivning samt eventuelt berigtigelse, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.320	I alt	kr.	2.525.662
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.751			

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: Brinken 19, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 371F2348
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 09.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 963.000

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

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.