

REAL



Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	81
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.310	Grund m2	605
Byggear	2016		

Sagsnr. **371F2336**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

REAL

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: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Tilbage trukket for enden af en stille, lukket vej lige i nærheden af Næsby Strand finder du dette moderne og charmerende sommerhus, som forener klassisk sommerhusstemning med komfort. Her er du omgivet af naturskønne omgivelser ud til Storebælt, mens ishuse ligger lige på den anden side af vejen. Den gode badestrand er kun 200 meter væk, hvilket er perfekt til solrige stranddage og lange gåture i vandkanten.

Beliggenheden er både fredelig og praktisk. Udover nærheden til Næsby Strand er der kun få minutters kørsel til Stillinge Strand, og dennes liv med restauranter, ishuse mv. Fem minutter i den anden retning bringer dig til grønne skovarealer med masser af stier og smukke naturoplevelser. Sommerhusområdet har sin egen købmand, så de daglige indkøb klares nemt, og hvis du har lyst til mere byliv, er Slagelse tæt på med VestsjællandsCentret og en række spisesteder. Til- og frakørsel til motorvejen ligger kun få minutters kørsel fra sommerhuset.

Haven er solrig og privat med en dejlig, delvist overdækket terrasse, hvor du kan nyde sommeren i læ for vinden. Her er også god plads til boldspil og børneleg på græsplænen, mens et hyggeligt anneks kan bruges til mange forskellige formål.

Selve huset fremstår indbydende og velholdt med nymalet facade fra 2024. Indenfor venter et veloplyst og åbent opholdsrum med loft til kip, klassisk træbeklædning og store vinduespartier, der inviterer haven og dagslyset indenfor. Køkkenet er fint integreret, og i stuen er der både gode rammer til samværet og en charmerende, privat alkove, som børnene vil elske. Herudover rummer huset tre pæne værelser og et badeværelse med en flisebelagt bruseniche og en indbygget vaskemaskine.

Alt i alt får du et velindrettet sommerhus med ægte feriestemning tæt på både natur, vand og hyggelige sommeroplevelser.

Der er begrænsede dage til fremvisninger frem til d. 01.09.2025, da sommerhuset er udlånt. Herfra er udlægningsaftalen opsagt.

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: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026



Adresse: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026



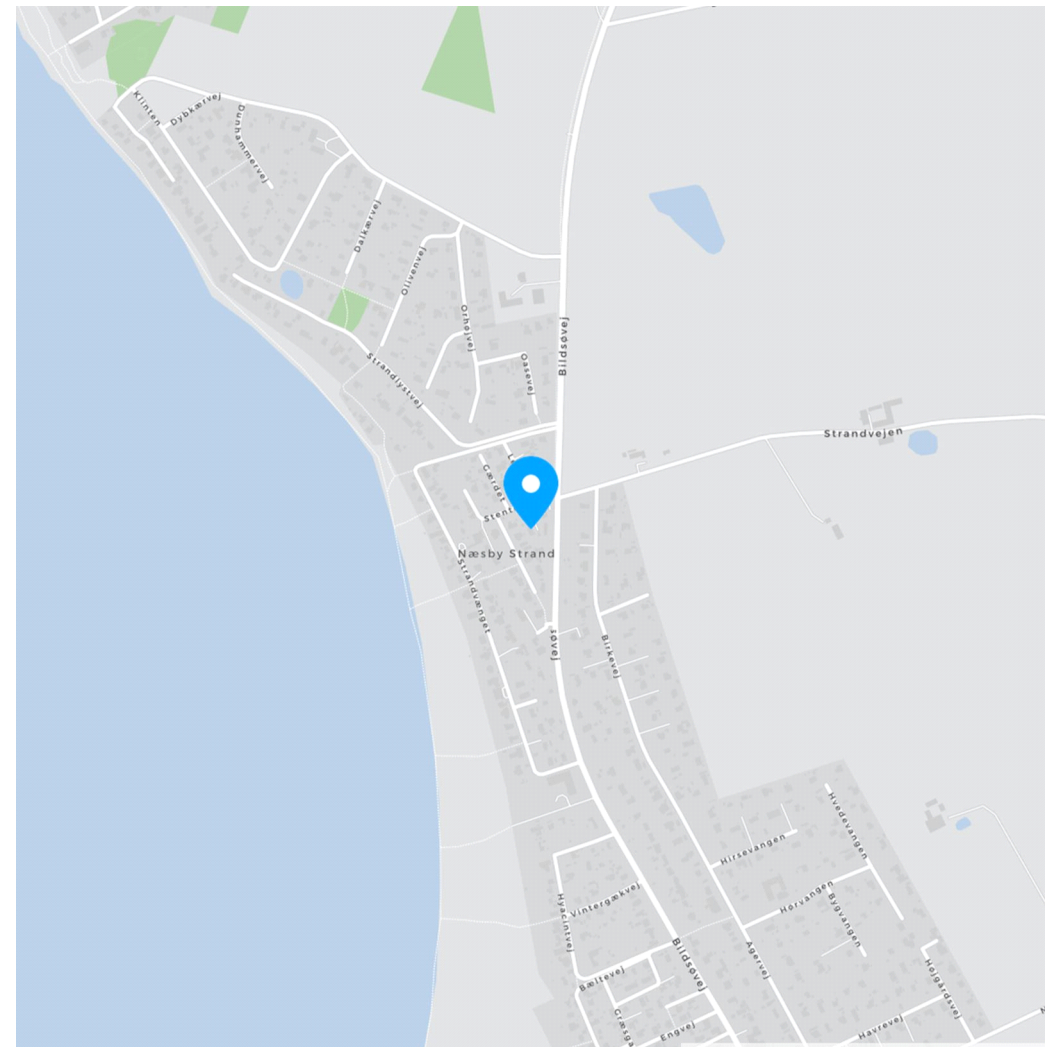
Adresse: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	17 ah Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge
BFE-nr.:	2536112
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.489.000 kr.
Grundværdi:	337.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.191.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	269.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	605 m ²
- heraf vej	70 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	71 m ²
- heraf Anneks	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
- heraf Carport	16 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.02.2013 Forprioritet

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine, kogeplade, ovn, emhætte, køle/fryseskab, vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Der er indlagt fibernet.

Vejlaug:

Vejlauget Stenten, Gærdet & Hækken står for vedligeholdelse af den private/fællesvej. Der er ikke medlemspligt hertil. Medlemmer betaler kr. 400,- årligt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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



Adresse: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.075	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.986	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	142	I alt	kr.	1.722.302

Ejerudgift i alt 1 år

15.716

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.247 md./ 110.961 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.511 md./ 90.127 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: 31.01.2026
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: Stenten 3A, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 371F2336
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.162.000	1.172.895	1.166.484	DKK	1,95	37.335	26,00	3,74			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