



REAL

Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse

Ejd. type	Lystejendom	Bolig m2	158
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	72
Ejerudgift	2.353	Grund ha	2,4830
Byggeår/ombygget	1880/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **371BL157**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

I fredelige omgivelser, som samtidig ligger overskuelig tæt på Stillinge og Slagelses praktiske fordele, finder I denne ejendom, der i sig selv bringer det smukke helt tæt på. Huset ligger nemlig på en naturgrund med en naturlig anlagt sø og langs Tude å.

Ejendommen blev i starten af 00'erne gennemgribende renoveret, og den er sidenhen løbende vedligeholdt. Siden 2020 er den store havepavillon kommet til, bryggerset er blevet istandsat og badeværelset renoveret, så det fremstår meget moderne.

Træd ind, og start i det åbne opholdsmiljø med køkken-alrummet og stuen i direkte forbindelse. I stuen er der loft til kip, hvor vinduerne i gavlen skaber et fantastisk lysindfald, som fremhæver trægulvet. Den dobbelte terrassedør åbner op til det store terrasseområde. Køkkenet er klassisk og hyggeligt og med skøn udsigt mod haven. Der er indgang til kombineret brygger/entre, 2 gode værelser samt soveværelse og et flot nyrenoveret badeværelse med bruseniche. På førstesalen træder I op i en stor, lys opholdsstue med skøn udsigt. På 1.salen er der endvidere et uudnyttet loftsrum på ca. 37 m², som oplagt kunne blive til et stort soveværelse eller atelier og samtidig med plads til et ekstra badeværelse.

Grunden er på knap 2,5 hektar, og den bærer præg af de fantastiske naturomgivelser, hvor I på grunden finder det rislende åløb og en sø sammen med den varierede beplantning og den anseelige græsplæne. Det skaber smukke betingelser udendørs for jeres ophold og aktiviteter i det fri, ligesom der er plads til alskens muligheder. Den store havepavillon giver en perfekt oase i det meste af sæsonen.

Der er også natur omkring jer og dermed et rigt dyreliv, ligesom der kun er lige over fem minutter i bil til stranden. Det er et skønt supplement, at I kan cykle til Stillinge med skole, daginstitution, indkøb og sportsfaciliteter. I har blot ti minutter til de mange tilbud i Slagelse, hvor I kan se frem til kulturoplevelser, lækre caféture og masser af shopping.

Book en fremvisning allerede i dag.

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: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Stue



Stue 1.sal



Soveværelse

Adresse: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026



Badeværelse



Soveværelse



Bryggers



Havepavillon



Set fra haven

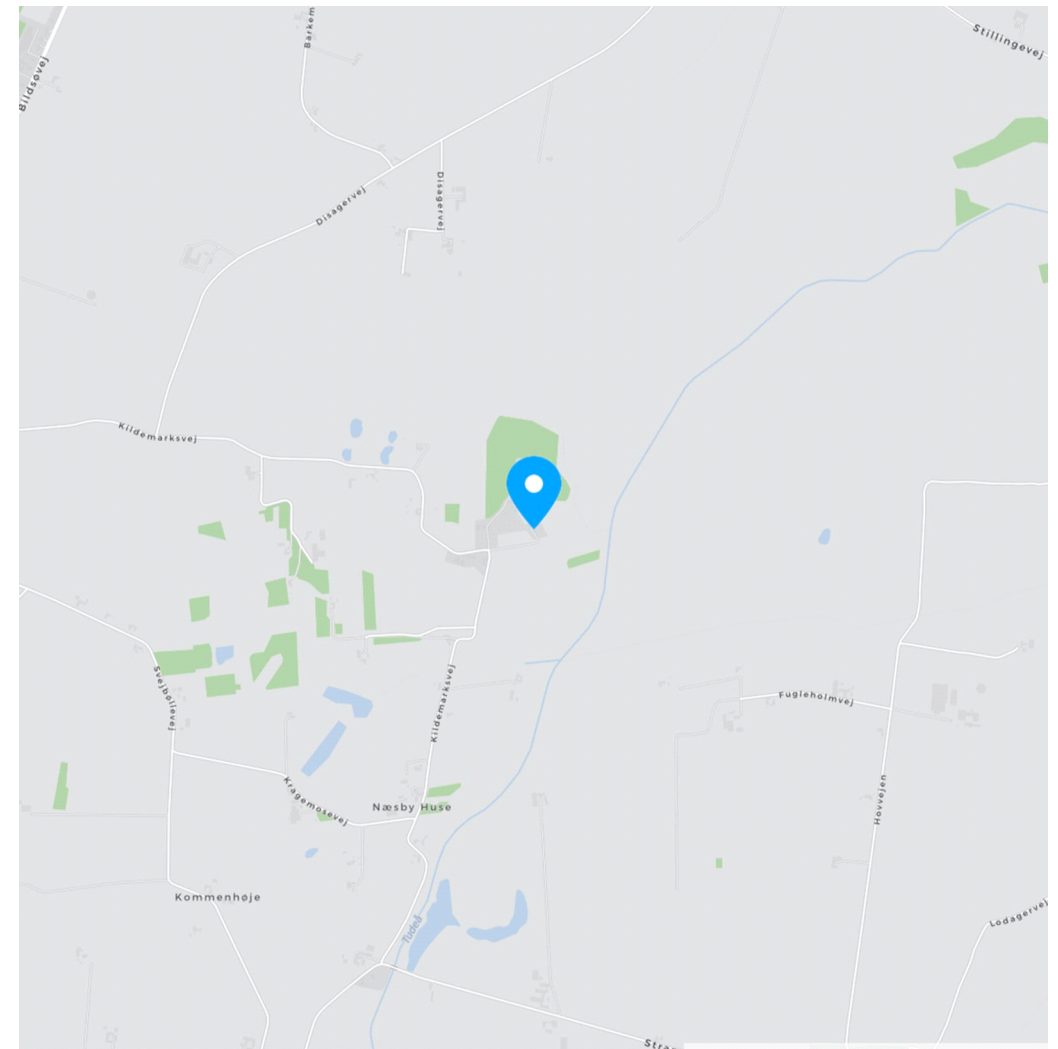


Luftfoto

Adresse: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

2 d Kelstrup By, Kirke Stillinge

Arealer i alt

Areal

2,4830 ha

2,4830 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 4 Garage, carport, udhus

Udestue

Bygningsareal i alt

Areal

48 m²

24 m²

72 m²

Heraf boligareal

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej



Adresse: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Lystejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 2 d Kelstrup By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2533535
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1880/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.674.000 kr.
Grundværdi bolig: 1.674.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.339.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 792.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 2,4830 ha
Boligareal i alt: 158 m²
- heraf udnyttet tagetage: 24 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 24 m²
Udhus: 48 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen ligger indenfor et område med beskyttet natur/vandløb.

Der er ingen servitutter eller lokalplaner.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens køle/fryseskab - keramiske kogeplader - Blomberg emhætte - Bosch opvaskemaskine - Voss ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 4.800,00 kg

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at de bruger ca. 5.400 kg træpiller til i alt ca. kr.16.500,00

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Der er indlagt fibernet

Privat vej:

Der er tilkørsel til ejendommen via privat anlagt vej, som går over 2 naboejendomme. Der må påregnes et beløb til vedligeholdelse af denne tilkørselsvej.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.830	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld bolig	kr.	8.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	6.409	Omkostninger til køberrådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	4.754	I alt	kr.	3.024.850
Skorstensfejning	kr.	1.233			
Rottebekæmpelse	kr.	207			
Ejerudgift i alt 1 år		28.232			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.144 md./ 193.723 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.146 md./ 157.751 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: 27.01.2026
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: Kildemarksvej 8, Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 371BL157
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 30.01.2026

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	711.114	711.114	721.924	DKK	5	66.404	17,75	5,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Elinstallationsrapport:

Der er udarbejdet Elinstallationsrapport for ejendommen, selvom ejendommen pga. landbrugspligt ikke er omfattet af Lov om huseftersynsordningen.

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