

REAL



Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	91
Kontant	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.485	Grund m ²	605
Byggeår	2011		

Sagsnr. **371F2356**

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: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026



Lyst og moderne fritidshus med udsigt til vandet

Velkommen til Kongsmark Strand, hvor dette fritidshus nu står klar til at forsøde jeres weekender og feriedage. Her leves livet med udsigt til Storebælt – og der er kun omkring 50 meter til stranden. Ejendommen er fra 2011, og den byder på 115 kvadratmeter, inklusiv udestue. Planløsningen er rigtig familievenlig, herunder med fire værelser og et dejligt opholdsrum.

Området er kendt for gode skønne badeforhold – også ved den nærliggende Stillinge Strand, som supplerer med ishuse, købmand og forskellige spisesteder. Der er yderligere indkøbsmuligheder i Kirke Stillinge, som nås på cykel, og i bil tager turen til Slagelse centrum blot 15 minutter.

Jeres egen grund er anlagt med en lille forhave og en hyggelig baghave, og førstnævnte har en formiddagsterrasse med vue til vandet. I baghaven er der græsplæne, grøn beplantning og endnu et terrassemiljø, som er stort og vestvendt. Heromme er der desuden opført et praktisk skur. Der er solcelleanlæg på taget, som ikke er i drift.

Fritidshuset præsenterer sig med sort facade og hvide detaljer, og udestuen er flot integreret i arkitekturen. Udestuen er naturligvis etableret på vandsiden, og den har direkte udgang til terrassen.

Det tilstødende opholdsrum udgøres af køkken og stue i ét, og ligesom resten af boligen har det loft til kip. Der er hertil brændeovn og store vinduespartier, som åbner boligen op ud mod de skønne omgivelser. Selve køkkensektionen er holdt i hvidt med sorte bordplader, og den er veludstyret i hvidevarer.

Det ene værelse ligger separat, mens de tre øvrige værelser er samlet i den modsatte ende af huset. To af værelserne er sammenhængende, og et af disse har egen terrassedør. I denne afdeling findes tillige et velholdt badeværelse med vaskefaciliteter, og der er ovenikøbet lavet en smart hems.

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: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisekrog



Stue



Stue



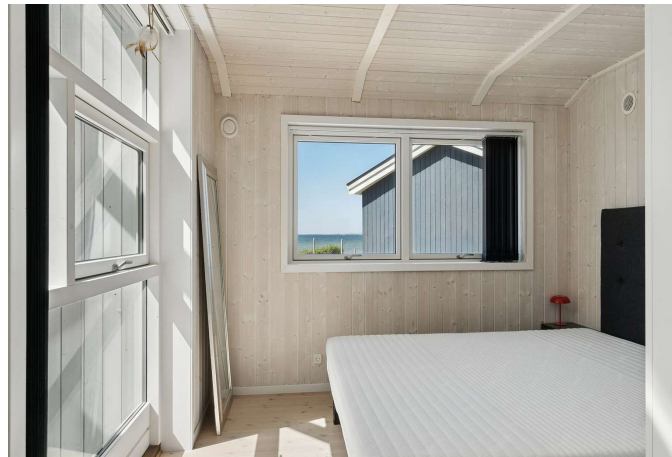
Adresse: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026



Værelse



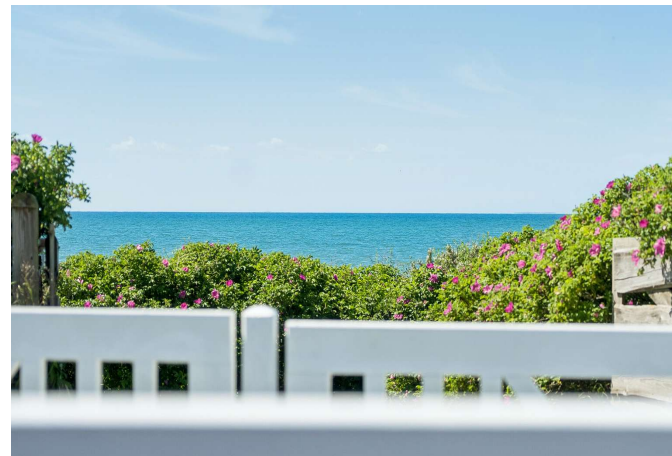
Soveværelse



Badeværelse



Udestue



Udsigt



Ejendommen



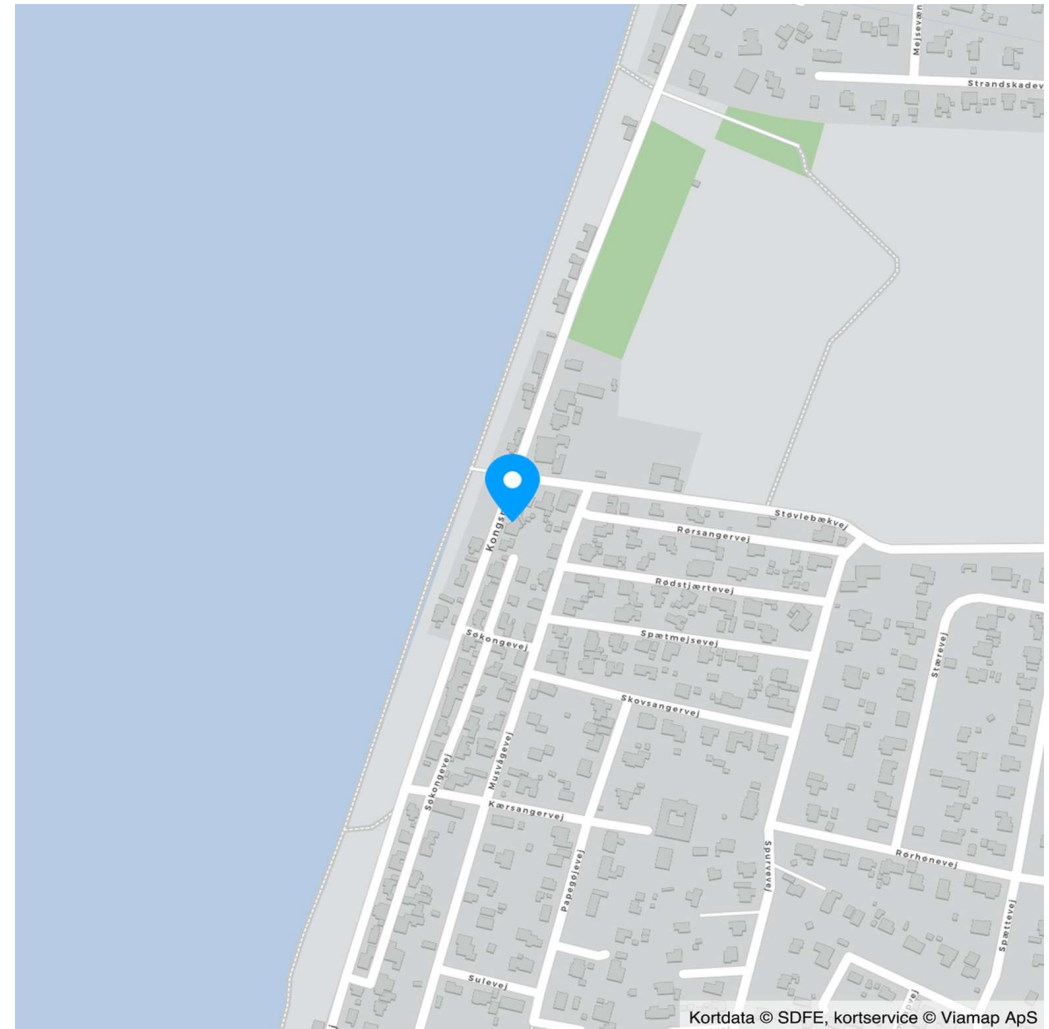
Adresse: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 6az St. Kongsmark By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2536728
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.807.000
Grundværdi: 1.195.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.245.600
Grundlag for grundskyld: 956.000

Arealer**

Grundareal: 605 m²
Boligareal i alt: 91 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 8 m²
Indbygget udestue el. lign.: 16 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: 25.03.1965 - Dok om vej mv, Om resp se akt

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung), Ovn (Ariston), Kogeplade, Emhætte (Silverline), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Samsung)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.453	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	10.612	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Grundejerforening	kr.	500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	3.528	Juridisk rådgivning samt eventuelt berigtigelse, anslået	kr.	7.500
Kommunalt Ejendomsbidrag	kr.	3.723	I alt	kr.	3.330.901
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.815			

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: Kongsmarkvej 113, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 371F2356
Ejerudgift/md.: kr. 2.485

Dato: 05.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 993.000
Nr. 3: hovedstol kr. 255.000
Nr. 4: hovedstol kr. 540.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Kongsgaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Der er indlagt fibernet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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.

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.