

REAL



Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	96
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.651	Grund m2	870
Byggeår/ombygget	1980/1996		

Sagsnr. **371F2340**

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: Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Vand, kyst, bro og den foranderlige strand pryder udsigten fra dette meget velholdte fritidshus, der fordeler sine 96 kvadratmeter i ét komfortabelt plan. I haven venter solbeskinnede terrasser og overdækkede kroge, som tilsammen forsøder udelivet her i fantastiske Frølunde Fed.

At bo i første række til Storebælt betyder, at tilværelsen udspiller sig i tæt forbindelse med naturen. En kort gåtur på 150 meter adskiller jer fra stranden, og udsigten er med smukke solnedgange. Samtidig er I ikke langt fra indkøbsmuligheder og motorvej, der findes fire kilometer herfra.

Træhuset er opført i 1980 på en støbt grund, og udtrykket er holdt helt klassisk – den sorte facade brydes af hvide vinduesrammer. Rundt om ejendommen er der anlagt flere oplagte kroge, så I kan vælge frit mellem åbne eller overdækkede terrasser, ligesom der er mulighed for sol og skygge dagen igennem. Du finder også en afskærmet udendørsbruser, så kroppen kan skylles efter en tur i havet. En carport med plads til bilen, mens kajaker, SUP-boards og lignende får plads i redskabsrummet.

De velholdte udearealer videreføres indenfor, hvor samværet helt naturligt udspiller sig i det åbne fællesrum. Køkkenet er hvidt og i tidløst design, der ligger side om side med både spiseplads og sofaarrangementet, og der forefindes en luft til luft varmepumpe. To udgange skaber desuden fri passage til terrasserne, ligesom det sikrer et behageligt dagslys.

Hjemmet byder også på to rigtig gode værelser med albuenum og skabsløsninger, og der vil være mulighed for at opdele det ene værelse til to. Ejendommens badeværelse er arrangeret med et glasafskærmet bruseafsnit og et rummeligt møblement. Vaskefaciliteterne finder I plads til i bryggerset, som tilgås udefra.

Kort sagt et fritidshus, som har det hele.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning

Adresse: Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026



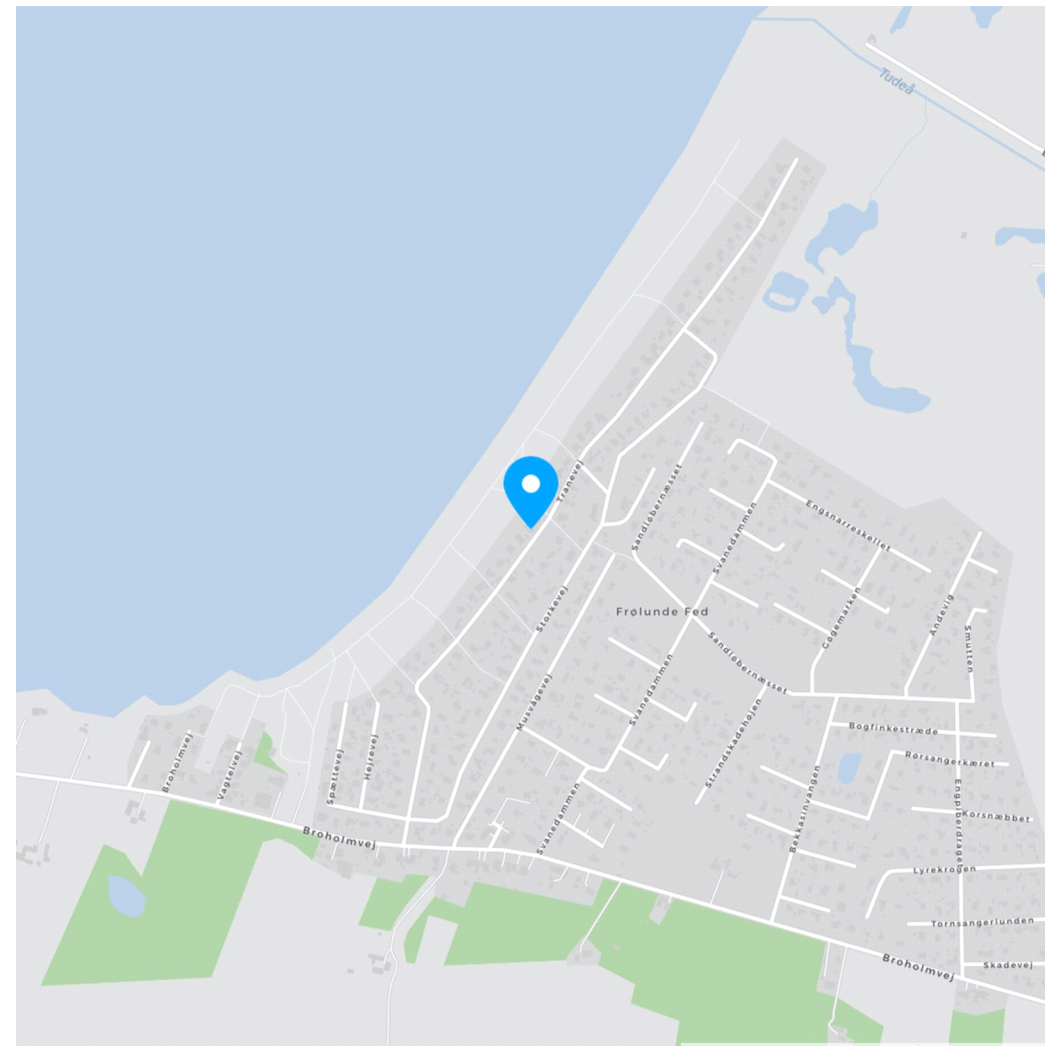
Adresse: Tranevej 47, Frølund Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	49 cu Frølunde By, Tårnborg
BFE-nr.:	2537826
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1980/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.423.000 kr.
Grundværdi:	1.438.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.938.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.150.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	870 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen ligger indenfor strandbeskyttelseslinje samt kystnærhedszone.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.10.1966 Dok om sommerhus mv, bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, baderet samt færdselsret mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Blomberg køleskab - Voss komfur - Bosch opvaskemaskine - emhætte

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tranevej 47, Frølund Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.886	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	12.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.102
Husforsikring	kr.	4.440	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.986	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	400		kr.	
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt		3.534.702
Rottebekæmpelse	kr.	140			

Ejerudgift i alt 1 år

31.813

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.990 md./ 227.885 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.426 md./ 185.117 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: 30.01.2026
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: Tranevej 47, Frølund Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Frølund Fed v/ Christian Müller

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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:

Der er indlagt fibernet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det

estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Hvis grundejerforeningen ejer arealer/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 ejendomsskatteformen. 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: Tranevej 47, Frølunde Fed, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371F2340
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 30.01.2026

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