



REAL

Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	73
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.456	Grund m2	739
Byggear/ombygget	1952/1997		

Sagsnr. **371F2339**

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: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Der er en udtalt ro over sommerhusområdet Store Kongsmark, hvor fritiden og ferierne kan nydes i fulde drag – med strande og bølgeskulp som nabo. Placeret i de idylliske omgivelser venter et charmerende fritidshus, som råder over alt fra et stort uddhus til et anneks, indbydende leverum og et dejligt udemiljø.

Stemningen er utrolig hyggelig, så scenen er sat for masser af afslappende stunder, der byder på badeture på varme dage og rekreative gåture langs de fredelige veje med kig direkte ned til vandet. Stillinge Strand ligger i cykelafstand med indkøbsmulighed, og hyggelig restaurant, café og ishus. I kan nå Slagelse by med yderligere indkøb, caféer, butikker og restauranter m.m. på mindre end 20 minutter i bil.

I mødes af et fritidshus, der præsenterer sig med blåmalet træfacade og får selskab af en hyggelig have. Gode terrasser indrammer huset mod næsten samtlige verdenshjørner, og I kan derfor følge solen i løbet af dagen samt tage plads i skyggen på den overdækkede del. Uanset årstiden kan I desuden læne jer tilbage i den store udestue, der lukker op til terrassen mod vest, og takket være annekset forsynes I med et ekstra opholdsrum og badeværelse til gæster. Praktikken er der også taget hånd om, da matriklen huser både en carport og skure.

Inden døre folder 73 kvadratmeter sig ud i ét plan, der med trævægge- og lofter emmer af sommerhusstemning. Her er der fri passage mellem køkkenet, alrummet og stuerne, hvor familie og venner kan samles. Derudover rummer planløsningen endnu et badeværelse samt to værelser, så der er i det hele taget god plads til familiens medlemmer.

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: Spætmejsevej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025



Adresse: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025



Adresse: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	6 bu St. Kongsmark By, Kirke Stillinge
BFE-nr.:	2536750
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1952/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.122.000 kr.
Grundværdi:	372.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	897.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	297.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	739 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
- heraf Udestue	23 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Carport	18 m ²
- heraf Udhus	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.03.1965 - Dok om vej mv, Om resp se akt

Tilbehør:

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

Opvaskemakine
Komfur - Gorenje
Emhætte
Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Stuen: lille bord ved stort vindue i eg + 3 lysestager, sofa, lænestol og skammel i blomstret stof, tallerkenrække.

Udestue: karlekammerskab Badeværelse: lille toiletskab

Kontor: grøn 2 personers sofa, spejl med flettet ramme og kontorstol

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand 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

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 stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.578	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.303	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	4.505	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.907	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	1.521.202
Skorstensfejning	kr.	1.144			
Rottebekæmpelse	kr.	134			
Ejerudgift i alt 1 år		17.470			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.034 md./ 96.410 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.445 md./ 77.339 år v/27,06%
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: 06.12.2025
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: Spætmejsvej 9, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371F2339
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 06.12.2025

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 Kongsgaard

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 ikke indlagt fibernet.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 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