

Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**242**
Kontant	**4.500.000**	Andre bygninger	**117**
Ejerudgift	**1.984**	Grund ha	**3,5564**
Byggeår/ombygget	**1880/2010**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **371BL160**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000
Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984
Dato: 19.07.2026



Vidtstrakte marker omgiver denne lystejendom, som ligger tre kilometer fra Kelstrup Strand. Her kan I flytte direkte ind og nyde tilværelsen fra dag ét, for alt fremtræder i upåklagelig stand. Sælger har i sin ejertid gennemrenoveret ejendommen, og dét med øje for helheden og sans for detaljen. Der har ligeledes været fokus på energieffektive løsninger, hvilket afspejler sig i det flotte energimærke A2020.

Det smukke hovedhus er på 242 kvadratmeter, og det får følgeskab af en garagebygning, som stod færdig i 2025. Foruden dobbeltgarage er der depot og værksted, og garagebygningen suppleres af en carport og flere skure. Ejendommen er af en anseelig størrelse og med mange muligheder. Den store have er frodig, ugenert og med læ, sol og skønne terrasser. Udearealet tæller også hønsegård, køkkenhave og tilstødende mark, hvor der er et rigt dyreliv med rådyr, fasaner og andre dyr. Marken er forpagtet ud indtil 2027 med mulighed for forlængelse, hvis det ønskes. Der er også mulighed for at beholde marken og selv dyrke den eller etablere hestefold mv, da der ikke er krav om, at der dyrkes landbrug på ejendommen.

Indenfor venter der jer et lyst og indbydende hjem – med fine rumforløb, ensartede gulve og smagfuldt inventar. Planløsningen inkluderer et køkken-alrum, en stue, fire værelser og to badeværelser, der er fordelt med ét på hver etage. Der er hertil bryggers, entré og en møblerbar repos. Begge opholdsrum er store og har udgang til udemiljøet, og i køkken-alrummet er der væghængt brændeovn.Værelset i stueplan er oplagt som forældresoveværelse, mens værelsesafdelingen på førstesalen kan dedikeres til børnene. Førstesalen har loft til kip med fritlagte bjælker, og to af værelserne har walk-in-closet og fransk altan.

Fra den fredfyldte og ugenerede adresse er der som sagt kort afstand til Kelstrup Strand, og I har også let adgang til Kirke Stillinges faciliteter, herunder indkøb, dagtilbud og skole. Der er heller ikke langt til motorvejen, og køreturen til Slagelse centrum tager et kvarters tid.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Spisestue



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026



Soveværelse



Gang



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026



Set fra haven



Set fra haven



Gårdsplads



Overdækket terrasse



Have



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

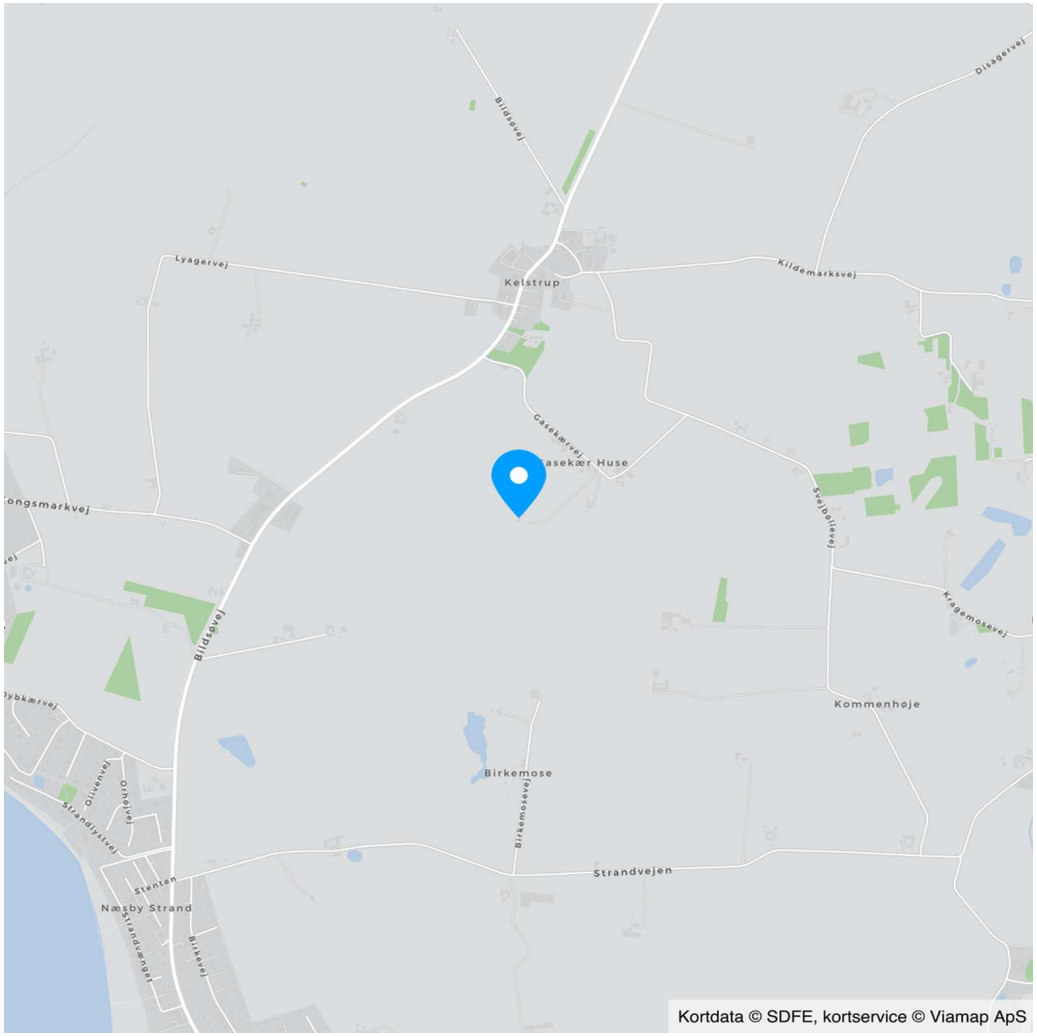
Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	23 Kelstrup By, Kirke Stillinge
BFE-nr.:	2533944
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1880/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.040.000
Grundværdi bolig:	10.338
Grundværdi produktionsjord:	171.552
Grundværdi øvrig jord:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.632.000
Grundlag for grundskyld bolig:	8.270
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	171.552
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	3,5564 ha
Boligareal i alt:	242 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	108 m^2
Udhus:	9 m^2

** 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
Ingen

Planer
Ingen

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

Emhætte (Termex), Fryser (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Quooker (Termex), Køleskab (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.100 Forbrug: 4.490 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Jordvarme
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn samt luft til luft varmepumpe på 1.salen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.323
Grundskyld - Boligdel	kr.	92
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	1.235
Ejendomsbidrag	kr.	5.356
Bygningsforsikring	kr.	8.798
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.804

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	8.500
I alt	kr.	4.537.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Gasekærvej 12, Kelstrup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371BL160
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 19.07.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Fibernet
Der er indlagt fibernet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.040.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.338.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 181.890.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 171.552 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsejendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Bortfald af landbrugspligten
Såfremt det ønskes vil sælger gerne frasælge jord, så landbrugspligten kan bortfalde, og sælger har derfor fået udarbejdet el- og tilstandsrapport og indhentet tilbud på ejerskifteforsikring. Præmien på ejerskifteforsikringen udgør 35.395 kr.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtningsaftalen:
Areal ca 2,88 ha. Ejer har jagtretten på arealerne.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
23 - Kelstrup By, Kirke Stillinge	3,5564 ha	0 m^2
Areal i alt	3,5564 ha	0 m^2

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Nr. 1 - Gasekærvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	1880/2010	242 m²	242 m²
Nr. 4 - Gasekærvej 12 - Lade til foder, afgrøder mv.	2006	108 m²	
Nr. 5 - Gasekærvej 12 - Udhus	1100	9 m²	
Bygningsareal i alt		359 m²	242 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm. Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Gasekærvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 4 - Gasekærvej 12 - Lade til foder, afgrøder mv.	

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Gasekærvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	3.850.000
Jorden	kr.	450.000
Udhuse	kr.	200.000
Kontant købesum i alt	kr.	4.500.000

Vand
Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling): Ja

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn: Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning: Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 erén 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.