

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: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Dejligt fritidshus med velbeplantet have, tæt på stranden

Virkelig dejligt sommerhus med en fremragende beliggenhed, som oser af strandidyl og tæt på den fineste badestrand. Dette charmerende hus tilbyder ikke kun adgang til det klareste blå vand og gylden sandstrand, men også hyggelige caféer, købmand, forfriskende ishus, restaurant alt indenfor bekvem gåafstand.

Med sine 99 kvadratmeter og imponerede planløsning byder boligen på en indbydende atmosfære, der gør huset til det perfekte sted at tage hen, når man skal slappe af.

Huset er et EBK hus, opført som træhus i 2009 forsynet med termovinduer og tagsten. Huset fremstår meget velvedligeholdt, både ud- og indvendigt.

Du træder ind i en rummelig og aflang entré, som blandt andet giver dig adgang til den store og lyse opholdsstue, hvor det varme lys strømmer ind gennem de store vinduer og terrassedøre og skaber en hyggelig stemning. Her kan man nyde hyggelige stunder med familie og venner. Yderligere er der fra opholdsstuen adgang til pænt gæstetoilet. Den åbne planløsning mellem stue og køkken indbyder til samvær og livlig samtale, og det pæne, lyse elementkøkken er praktisk indrettet, og de gode materialer giver et kvalitativt løft til oplevelsen af huset. Huset rummer 3 værelser, som alle har gode muligheder for indretning – perfekt til både gæster og familien. Det rummelige badeværelse er både funktionelt og indbydende, med plads til hverdagens behov, og, ikke mindst, forsynet med gulvvarme.

Udenfor er der tilføjet træterrasser rundt omkring huset, lige ud til den dejlige have, hvor man kan tilbringe mange timer i solen.

Haven er velanlagt og giver mulighed for både leg og afslapning rundt omkring den 659 kvm. store grund. Yderligere er der indbygget skur i huset, som giver ekstra opbevaringsplads til græsslåningsmaskine, havemøbler mv, så alt kan holdes i orden.

Dette dejlige fritidshus hæver sig over andre fritidshuse og bliver mere end en livsstil end bare et fritidshus. Her kan du skabe minder, nyde fredelige stunder og samvær med familie og venner

Gå ikke glip af muligheden for at gøre dette fritidshus til dit nye hjem - tæt på stranden, haven og de mange bekvemmeligheder tæt på huset.

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: Torben Lund

Adresse: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

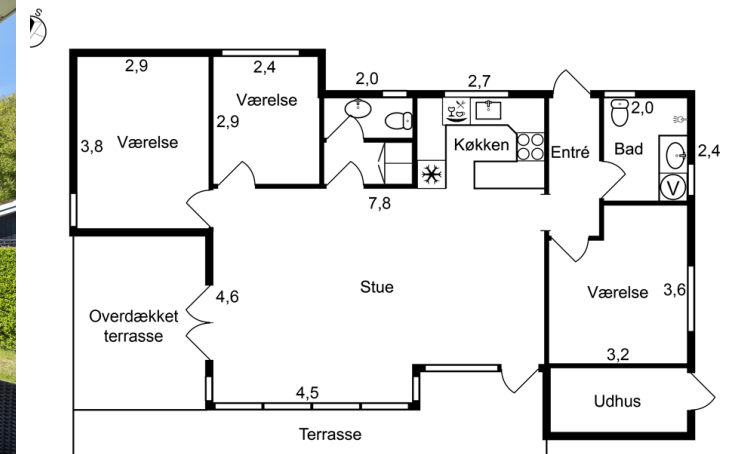
Dato: 21.5.2025



Adresse: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 21.5.2025



Adresse: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 19z Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2534864
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2009

Arealer*

Grundareal udgør:	659 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	99 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	93 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.200.000,00
Grundværdi: 271.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 960.000,00
Grundlag for grundskyld: 217.520,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab. Komfur. Opv. maskine. Emhætte.

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

Adresse: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. tilbud

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Runa Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen: Se evt. policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.896,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 6.879,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.907,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Forsikring jf. tilbud	kr. 2.310,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.992,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.575 md./ 162.906 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.795 md./ 129.543 år v/ 26,56 %

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: 20.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Klintevej 3, Kirke Stillinge, 4200 Slagelse
 Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 36410000019
 Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 21.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S	Anden lånetype	389.704,50	412.438,06	402.850,46	DKK	2,32	36.255,46	13,75	7,61				