

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: Sløruglevej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Kongsmark Strand - Velholdt, helårsanvendeligt sommerhus tæt på vandet

Velkommen til Sløruglevej 16 – et velholdt sommerhus, der byder på både hygge, gode praktiske løsninger og skønne udearealer – og som kan benyttes hele året.

Dette skønne sommerhus på 77 m² er beliggende på en 815 m² stor grund. Sommerhuset er opført i kalksandsten med eternittag og termovinduer. Indvendigt er der flotte fyrretræsplankelgulve i både stue og værelser samt pæne, lyse vægge og træprofiler/gips i lofterne. Opvarmning sker effektivt med både varmepumpe og en brændeovn, som er med til at skabe hygge på kølige aftener.

Planløsningen er velindrettet og praktisk: Entréen byder velkommen med plads til sko og overtøj og fører direkte ind i det lyse og moderne køkken med alt i hårde hvidevarer. Stuen er husets naturlige samlingspunkt med den hyggelige brændeovn, et skønt lysindfald og hvor der er udgang til den vestvendte fliseterrasse, hvor solen kan nydes hele eftermiddagen og aftenen. Herudover rummer huset et rummeligt soveværelse med skabsvæg samt endnu et godt værelse med. Badeværelset er lyst og pænt indrettet med skabsarrangement og bruseplads.

Udenfor finder du en dejlig, nem have med græs og flere solrige fliseterrasser. Bilen kan parkeres i carporten, som er med et integreret udhus, hvor du finder installation til vaskemaskine og evt. tørretumbler samt plads til diverse opbevaring. Der er desuden et ekstra udhus med sengepladser – ideelt til overnattende gæster. Endelig er der også et værksted/skur til hobbyprojekter, opbevaring af haveredskaber mv.

Sommerhuset er velbeliggende på en lukket vej i et dejligt, opvokset sommerhusområde, hvor man har mulighed for at være i fred og ro uden at have omgivelserne for tæt på - dog stadig med indkøb, restaurant, café, ishus m.m. indenfor rækkevidde. Der er gåafstand til stranden via sti tæt på huset. Her kan du bade, gå ture langs kysten eller bare nyde den friske havluft.

Kongsmark Strand er et meget naturskønt område langs Musholm bugt med udsigt til Musholm og hvis vejret tillader det også til Fyn. Der er ca. 10 minutters kørsel til motorvejsforbindelse mod København og Fyn/Jylland og ca. 15 minutters kørsel til Storebæltsbroen og Korsør med en skøn havnefront. Gode indkøbsfaciliteter findes i Slagelse ca. 15 minutters kørsel fra sommerhuset.

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.

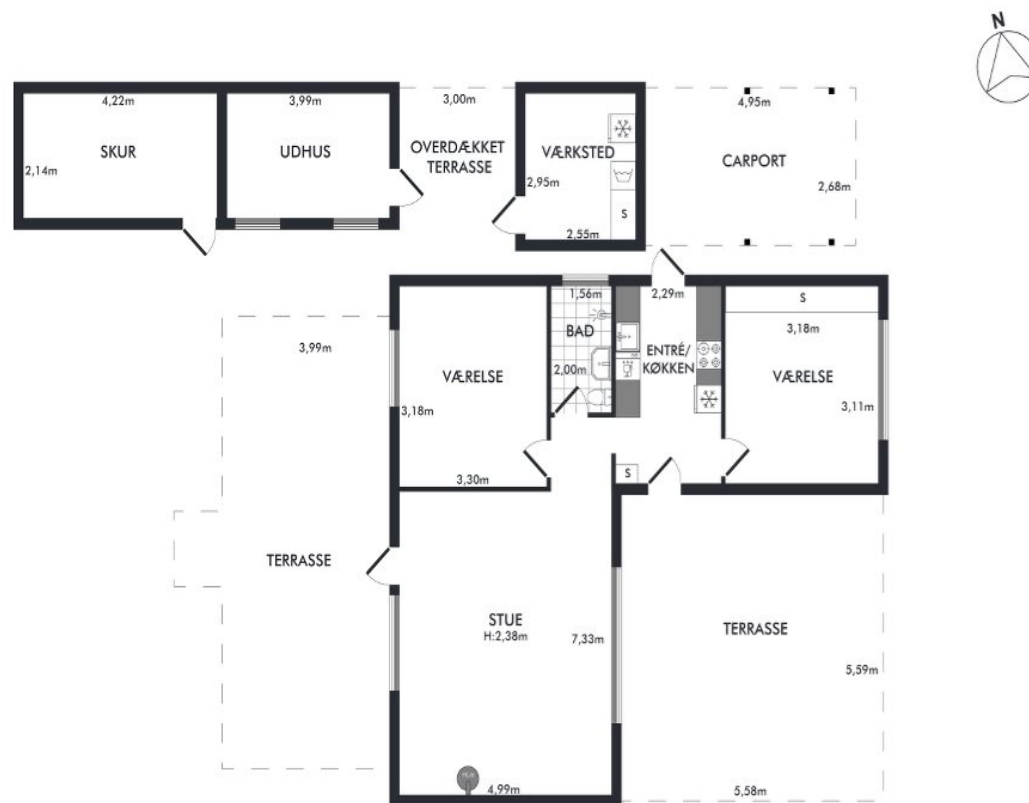
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Nordbo

v/ Carsten Nordbo
Smedegade 14
4200 Slagelse
mail@carsten-nordbo.dk
Tlf. 58 50 00 83
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Sløruglevvej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

v/ Carsten Nordbo
Smedegade 14
4200 Slagelse
mail@carsten-nordbo.dk
Tlf. 58 50 00 83
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Sløruglevvej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025



Adresse: Sløruglevej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 1cx Ll. Kongsmark By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2535431
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1968 / 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.057.000,00
Grundværdi: 398.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 845.600,00
Grundlag for grundskyld: 318.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	815 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	77 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	77 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Udhus	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.6.1967 Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse mv
2.12.1967 Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Kommune rammeplan: 2022-33
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ingbygningssovn mærke:
type: Kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:

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: Sløruglevvej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

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 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: Sløruglevej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.312,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.534,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.390,00	Køberådgivning og berigtigelse af handel, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 120,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.231,00	I alt
Grundejerforening	kr. 1.200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejerbidrag	kr. 1.230,03	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.018,03	

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.033 md./ 84.394 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.597 md./ 67.170 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: 2.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Sløruglevvej 16, Kongsmark Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001185
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 2.6.2025

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: