

Salgsopstilling

Formulærens 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: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Kelstrup Strand - Velbeliggende og velholdt EBK sommerhus fra 2006

Velkommen til Kejserkåbevej 21 - et lyst og indbydende EBK Lyngholm 97 sommerhus med loft til kip i alle rum, som giver en dejlig rummelighed samtidig med at de gennemgående lyse træprofiler og de flotte fyrretræsplankegulve bidrager til sommerhusstemningen. Sommerhuset er opført i 2006 i træ med betontegltag og termovinduer, og opvarmes med energivenlig varmepumpe og brændeovn. Der er desuden indlagt fibernet.

Når du træder indenfor, mødes du af en lys og indbydende entré, der fører dig videre til et pænt køkken med alt i hårde hvidevarer. Køkkenet er i åben forbindelse til den rummelige stue, hvilket skaber en skøn sammenhæng mellem rummene. Stuen indbyder til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner, hvor den stemningsfulde brændeovn spreder varme på kølige dage. De store vinduespartier i stuen sørger for et fantastisk lysindfald og giver en skøn udsigt til haven. Herfra er der desuden adgang til den sydvendte terrasse. Huset rummer 3 skønne værelser samt et pænt badeværelse med bruseniche samt både vaskemaskine og tørretumbler. Der er desuden et mindre, disponibelt rum.

Udendørs venter en velanlagt have, hvor du kan nyde solen dagen lang i fredelige og naturskønne omgivelser. På den store, delvist overdækkede fliseterrasse, som vender mod syd, er der rig mulighed for at nyde forårs- og sommerdagene i både sol og skygge. Og der er rig mulighed for udeliv med familien og venner, hvad enten du ønsker at slappe af i solen eller grille på terrassen.

Sommerhuset er velbeliggende på en lukket vej i et fredeligt sommerhusområde med kun få minutters gang til dejlig badestrand. Der er stisystem til vandet samt grundejerforeningens bådplads, som frit kan benyttes af foreningens medlemmer. Der er desuden et stort, fælles, grønt område og Petanquebane ned mod vandet samt en badebro for foreningens medlemmer. Kelstrup Strand er et meget naturskønt område langs Musholm bugt med udsigt til Musholm og hvis vejret tillader det også til Fyn. På kun 15 min. på cykel når man Stillinge Strand og der er ca. 15 min. kørsel til motorvejsforbindelse. Gode indkøbsfaciliteter findes bl.a. på Næsby Strand med under 5 min. kørsel samt Kirke Stillinge og Slagelse med kun ca. 15 min. kørsel.

Dette sommerhus er perfekt til dig, der søger et velholdt og veldisponeret fristed, hvor du kan nyde roen og den smukke natur året rundt.

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.

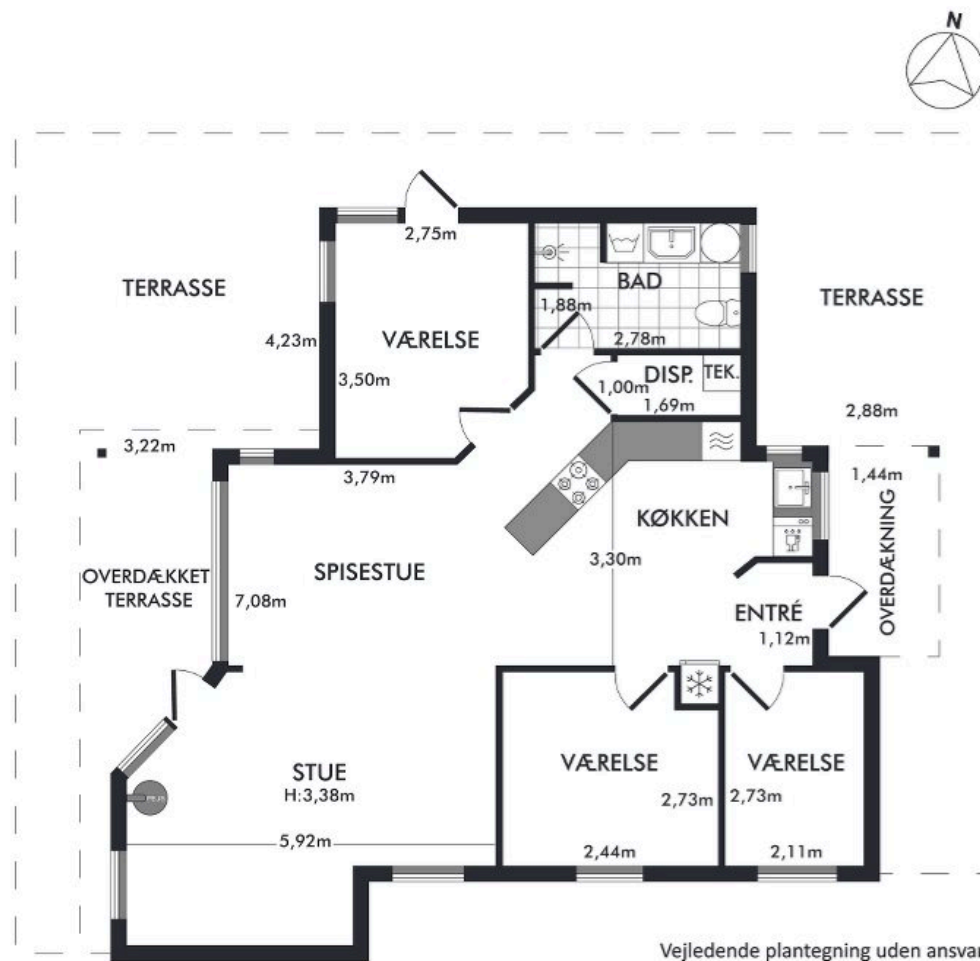
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Nordbo

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

Adresse: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025



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

Adresse: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025



Adresse: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 11iu Kelstrup By, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2533904
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe og brændeovn
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.493.000,00
Grundværdi: 448.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.194.400,00
Grundlag for grundskyld: 358.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	810 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	84 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.2.1972 Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
24.3.2025 Kommune rammeplan: 2022-33
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Engtoften
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke:

type: Kogeplade mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Køle/fryseskab mærke:

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Vaskemaskine mærke:

type: Tørretumbler 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: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

TJM Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.

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 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.

Adresse: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.091,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.978,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.635,00	Køberrådgivning og berigtigelse af handel, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 106,83	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.231,00	I alt
Grundejerforening	kr. 600,00	
Skorstensfejerbidrag	kr. 613,64	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.255,91	

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.310 md./ 111.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.403 md./ 88.831 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: 4.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kejserkåbevej 21, Kelstrup Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 34450001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 4.4.2025

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 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: