



Gl. Skolevej 4  
Øster Stillinge  
4200 Slagelse

---

PRIS	1.395.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.766
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.196
EJERUDGIFT (MD.)	1.536
BOLIGAREAL	138 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.439 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	
BYGGEÅR	1930
SAGSNUMMER	36190000279
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

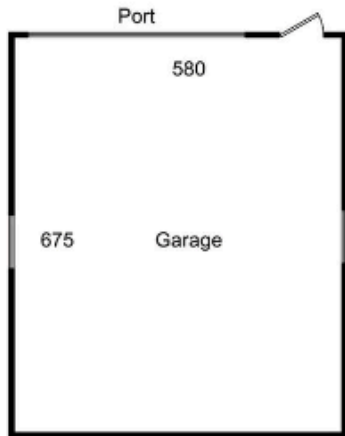
---

**MULTIBOLIG**  
Smedevej 22, 4180 Sorø  
Tlf. 40922521 - info@multibolig.dk

Vestergade 20, 4850 Stubbekøbing  
Tlf. 43504020 - me@multibolig.dk  
CVR 37835846



Gl. Skolevej 4  
Øster Stillinge  
4200 Slagelse



PRIS	1.395.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.766
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.196
EJERUDGIFT (MD.)	1.536
BOLIGAREAL	138 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.439 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	
BYGGEÅR	1930
SAGSNUMMER	36190000279
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

**MULTIBOLIG**  
Smedevej 22, 4180 Sorø  
Tlf. 40922521 - info@multibolig.dk

Vestergade 20, 4850 Stubbekøbing  
Tlf. 43504020 - me@multibolig.dk  
CVR 37835846





**MULTIBOLIG**  
Smedevej 22, 4180 Sorø  
Tlf. 40922521 - info@multibolig.dk  
Vestergade 20, 4850 Stubbekøbing  
Tlf. 43504020 - me@multibolig.dk  
CVR 37835846



Adresse: Gl.Skolevej 4, Øster Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36190000279  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 1.4.2025





# Salgsopstilling

---

Adresse: Gl.Skolevej 4, Øster Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36190000279  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 1.4.2025



## Beskrivelse:

Leder du efter en ejendom i fredelige omgivelser og med en god planløsning, så er Gl. Skolevej noget for dig.

Boligen er beliggende på en rolig lukket vej i Øster Stillinge. Ejendommen er tæt beliggende på Øster Stillinge skole, Askehavegård børnehøjhus samt Dagli' Brugsen. Hertil er der kun 6 minutters kørsel til den dejlig populære badestrand i Stillinge og 13 minutters kørsel til Slagelse Centrum, som byder på hyggelige caféer, masser af butikker og shopping muligheder.

Boligens 138 m<sup>2</sup> rummer en fin entré med skabsplads til overtøjet, et nydeligt badeværelse med bruseniche og køkken med hvide skabslåger og med plads til opvaskemaskine. Dertil kommer de to rummelige stuer, hvor den ene har udgang til terrassen. Hertil 2 gode værelser, hvorfra det ene har direkte udgang til haven, med over 1400 m<sup>2</sup> grund.

Haven byder på nogle gode hyggekrøge, hvor solskinstimerne kan nydes, samt plads til at børnene kan boltre sig. Lejer skal have interesse for havearbejde, da haven fortjener at blive holdt.

Hertil en dejlig stor garage på 40 m<sup>2</sup> med plads til to biler eller hobby manden.

## 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: Claus Dueholm

Adresse: Gl.Skolevej 4, Øster Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36190000279  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 1.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Slagelse Kommune  
Matr.nr.: 10Y Ø. Stillinge By, Kirke Stillinge  
BFE-nr.: 2536907  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1930 / 1994

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.370.000,00  
Grundværdi: 534.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.096.000,00  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Aftales nærmere

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1439 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	70 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	138 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	138 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	40 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	40 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

12.2.1942 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
12.2.1942 Dok om fælles brandmur/gavl mv -  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Gl.Skolevej 4, Øster Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36190000279  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 1.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

**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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

**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.

Adresse: Gl.Skolevej 4, Øster Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36190000279  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.589,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000,00
Grundskyld 2023	kr. 4.742,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Husforsikring anslået	kr. 4.000,00	Advokat anslået	kr.	10.000,00
Renovation anslået	kr. 4.000,00	I alt	kr.	1.415.250,00
Røttebekæmpelse anslået	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.431,60			

#### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.766 md./ 93.190 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.196 md./ 74.357 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: 1.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Gl.Skolevej 4, Øster Stillinge, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36190000279  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 1.4.2025

**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:**

**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				DKK	0			0				