



REAL

Vestervang 20A, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.998	Grund m2	524
Byggear	1930	Energimærke	D

Sagsnr. **371V2958**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

I Slagelse Vestby står denne klassiske villa nu klar til nye ejere, der tillige kan se frem til en privat have og et stort udhus. Villaen er opført i tre etager, inklusiv en brugbar kælder, og der er badeværelse på hvert plan. Boligen byder på gode, højloftede rum, og der er fine muligheder for at sætte et personligt præg på indretningen.

Ejendommen er fra 1930, og den er bygget i rustikke mursten med sprossevinduer og sadeltag. Huset er placeret forrest på grunden, og den frodige baghave er som sagt ganske ugeneret. Haven har drivhus, og mellem de to rummelige udhuse er der anlagt en stor fliseterrasse.

Udhuset trænger til en renovering, men det har masser af potentiale. Det kan eksempelvis omdannes til værksted, hobbyrum eller atelier – det er helt op til jer.

Villaens stueplan udgøres af et køkken, en opholdsstue og en entré samt et badeværelse. I den rummelige stue er der brændeovn og åben forbindelse til køkkenet, og begge afdelinger har charmerende plankegulv. Det funktionelle køkken fremstår med lyse elementer, og det har fransk dør til udemiljøet.

Førstesalen indeholder tre værelser, en repos og et flisebadeværelse. Alle værelserne har faste skabe, og badeværelset er udført med badekar.

Foruden det tredje badeværelse er kælderen udnyttet til et praktisk vaskerum med klinker, og hertil kommer et pulterum og to disponible rum.

Boligen ligger på en rolig og familievenlig villavej, tæt på såvel indkøb som skoler, gymnasium og daginstitutioner. Takket være den centrale beliggenhed har I desuden kun omkring fem minutters cykeltur til bymidten og til stationen.

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

Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025



Trappe



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Trappe

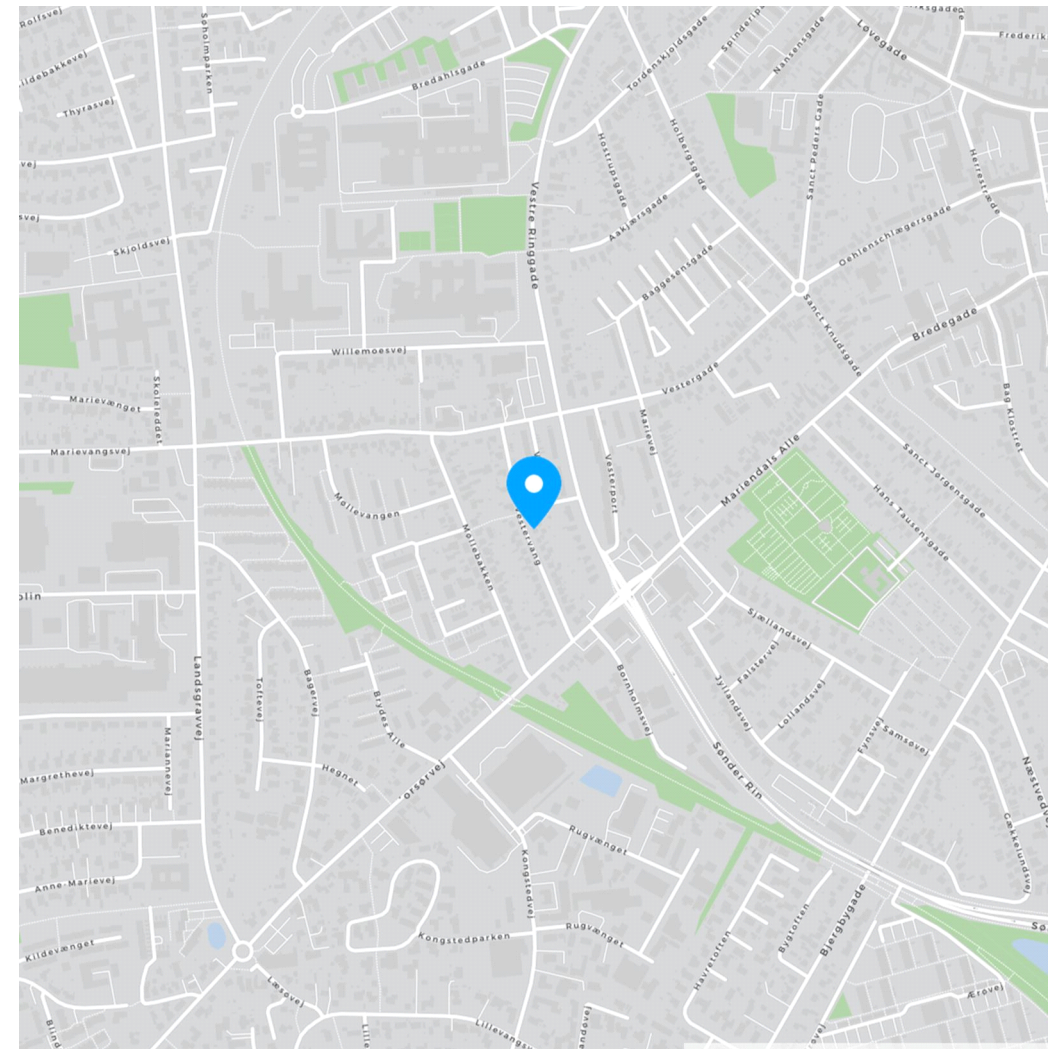


Arbejdsværelse

Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	11 p Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5366989
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.602.000 kr.
Grundværdi:	750.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.281.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	600.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	524 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²
Udhus:	64 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Vaskemaskine: Siemens Isensorie

Fryseskab: Bosch (energimærke A)

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Gorenje

Komfur: Gram

Emhætte: Brandt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 28,16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Fibernet:

Der er ikke fibernet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.



Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.536	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.660	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Renovation	kr.	4.511	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Skorstensfejning	kr.	1.144	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	131		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	1.422.659
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.					
Ejerudgift i alt 1 år		23.982			

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 7.617 md./ 91.399 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.060 md./ 72.721 år v/27,06%
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: 04.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Vestervang 20A, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 371V2958
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 08.09.2025

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 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

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 er én 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