



REAL

Fynsvej 7, 4200 Slagelse

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
3.695.000
2.253
1963

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

150
6
968
C

Sagsnr. **371V2948**

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: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

På en rolig adresse ikke langt fra Slagelses hyggelige bymidte finder I denne flot renoverede villa, hvor der ude som inde er tænkt over detaljerne. Alle opdateringer er foregået med respekt for husets oprindelige stil, og I kan se frem til blandt andet fem værelser, to badeværelser og lyse opholdsmiljøer. En arkitekt står bag den smukke have, der er tilpas opvokset med ældre træer. Alt i alt et helt indflytningsklart hjem perfekt til børnefamilien.

I bosætter jer i et ganske charmerende kvarter, hvorfra der er nem adgang til centrum og hverdagens fornødenheder. Inden for gåafstand finder I indkøbsmuligheder, Antvorskov Skole, dagtilbud og idrætsfaciliteter, mens der er under ti minutters cykeltur til midtbyen med et bredt udvalg af butikker og spisesteder samt Slagelse Station.

Ejendommen er opført i 1963 og præsenterer sig pænt med gule sten, rødt tag og en rummelig indkørsel med plads til mere end to biler. Hjemmet er renoveret fra slut 2023 til starten af 2024, og det ses tydeligt i det elegante køkken fra Kvik, der ligger i delvis åben forbindelse med stuen. I den indretningsvenlige stue stråler solen gavmildt ind fra syd og vest gennem de nye vinduer og havedøren, og resten af stueplanet rummer to gode værelser samt et nyt badeværelse og bryggers, der begge har gulvvarme.

Førstesalen er indrettet med to gode værelser, et kontor, garderoberum og endnu et badeværelse, hvor terrazzogulvet er slebet flot op.

Grunden har en god størrelse på 968 kvm, og takket være arkitektens kloge streger og den flot opvoksede beplantning får I det skønneste uderum. Foran stuen ses en fliseterrasse med aftensol, og for enden af indkørslen har I en muret garage med rigtig god opbevaringsplads.

Lyder det som et hjem for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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.

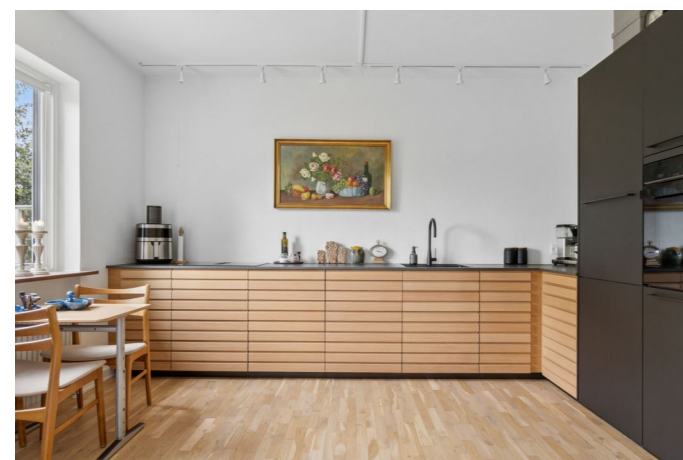
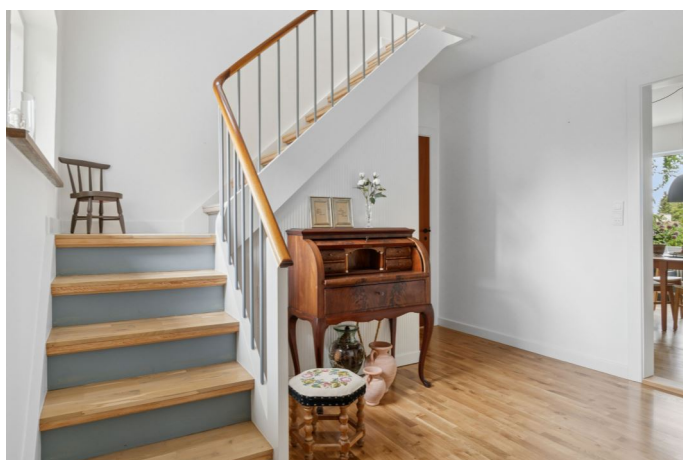
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning

Adresse: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026



Adresse: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026



Udendørs



Udendørs

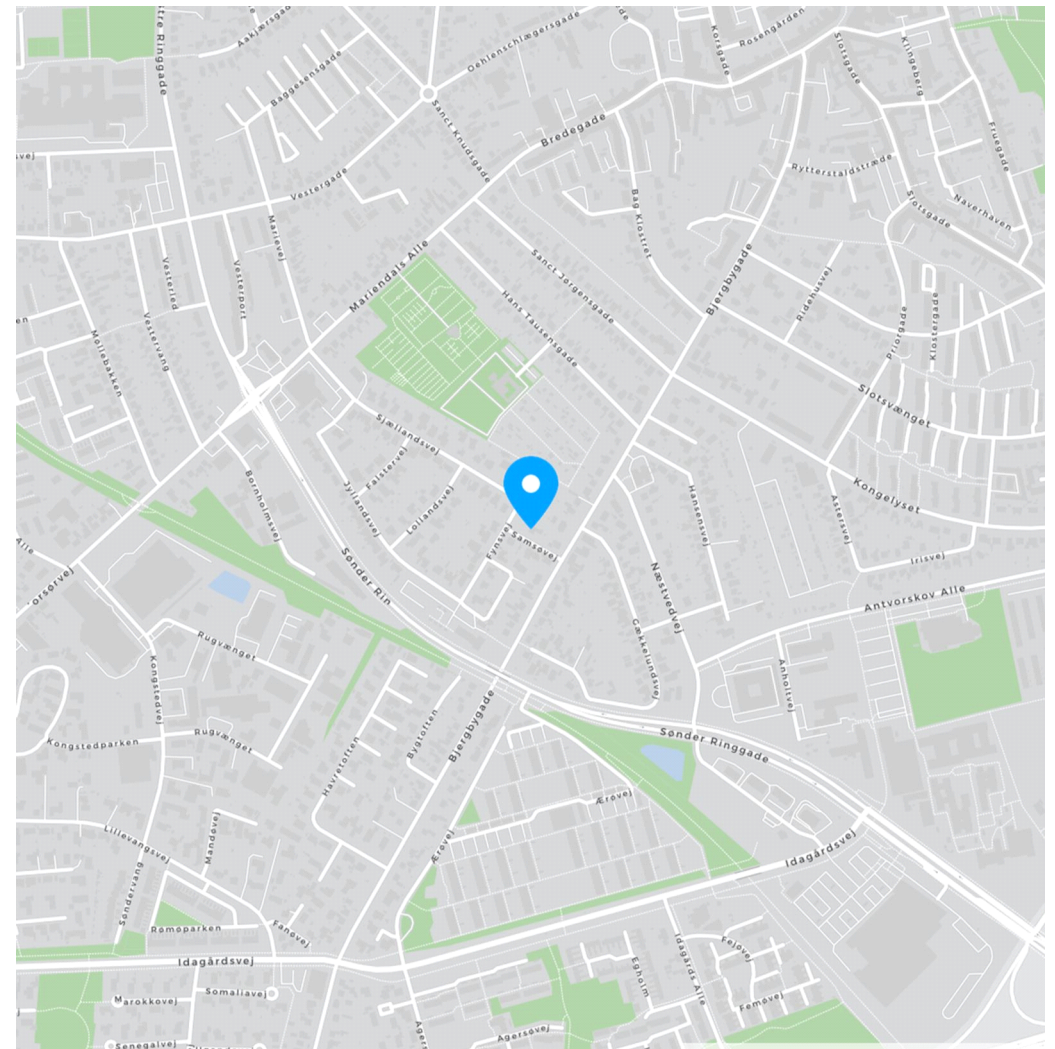
Adresse: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	15 ai Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5367178
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.906.000 kr.
Grundværdi:	841.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.524.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	672.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	968 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	33 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan

Plan - Ændring af byplanvedtægt nr. 2

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.05.1961 lbnr. 1855-23 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 12.06.1962 lbnr. 2097-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 1 lyst d. 12.05.1961 lbnr. 1855-23 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 23_G_664
Nr. 2 lyst d. 12.06.1962 lbnr. 2097-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Huset bliver kun benyttet til privat beboelse.

Huset er ikke en nedlagt landbrugs- eller erhvervsjendom.

Huset bliver ikke brugt til udlejning.

Forsikringen dækker ikke svampe- eller rskade som følge af uttte overflader i "Badevrelse".

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 1.534,50 M3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsoptstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank - allerede sløjft

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

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.

Fjernvarme:

Der er planlagt fjernvarme påbegyndt 2026.

Fibernet:

Ja, der er fibernet.

Snerydning:

Der betales årligt kr. 250 til fælles snerydning.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.776	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	7.468	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.078
Husforsikring	kr.	7.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.005	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr.	3.736.878
Snerydning	kr.	250	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

27.035

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.848 md./ 238.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.163 md./ 193.953 år v/24,70%
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: 20.01.2026
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: Fynsvej 7, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371V2948
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 23.01.2026

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	750.000	754.790	756.970	DKK	3,58	26.192	27,25	2,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn Siemens indbygningsovn HB974GL. 1S
Komfur med emfang Siemens induktionskogesektion ED FQ2
Køleskab Siemens K181R
Opvaskemaskine AEG FSK 75768P
Alle fra 2023-2024

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