



REAL

## Skælskørvej 26, 4200 Slagelse

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>123</b> |
| Kontant          | <b>2.145.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.977</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>643</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1957/1975</b> | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **371V2971**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmæglerne.dk/slagelse](http://www.realmæglerne.dk/slagelse)



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026



### Indflytningsklar villa med skøn have og central beliggenhed

Her får I en charmerende og velholdt villa med masser af opgraderinger og en funktionel indretning, hvor både stueplanet og kælderen byder på overraskende meget plads. Huset og garagen har fået skiftet tag i 2024, nye vinduer og døre i 2022 samt fjernvarme i 2019 – alt sammen klar til mange gode år frem.

Boigen er perfekt til jer, der drømmer om et hjem med både karakter, komfort og en dejlig beliggenhed tæt på byliv, natur og hverdagens fornødenheder.

Villaen breder sig over to etager, hvor stueplanet rummer et lyst og indbydende køkken fra 2022 med direkte udgang til det store, vestvendte terrasseområde.

Hertil kommer et rummeligt stuemiljø med plads til spisebord, sofagruppe og til at nyde hinandens selskab, mens dagslyset strømmer gavmildt ind gennem det brede vinduesparti. Etagen består videre af to fine værelser, et badeværelse med både brus og kar samt et gæstetoilet.

Planløsningen er gennemtænkt, og rummene har en god loftshøjde, hvilket giver en behagelig rumfornemmelse.

Kælderen er lækker med gulvvarme og højt til loftet og byder på hele seks disponible rum og et praktisk vaskerum. Kælderen egner sig ideelt til jer, der ønsker ekstra plads til hobby eller opbevaring.

Udenfor får I en dejlig, privat have, som er nem at holde og overskuelig i størrelsen. Her er gode kroge til afslapning, hyggestunder og leg, og et skur giver ekstra plads til redskaber og cykler.

Beliggenheden er lige i øjet: I bor i en del af byen med offentlig transport tæt på samt mange grønne områder og gode stisystemer.

I er blot 300 meter fra nærmeste indkøbsmulighed, og til skolen er der sikker cykelsti. Ligeledes har I motorvejsforbindelse og stationen indenfor en kort køretur.

### 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: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026





Adresse: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026



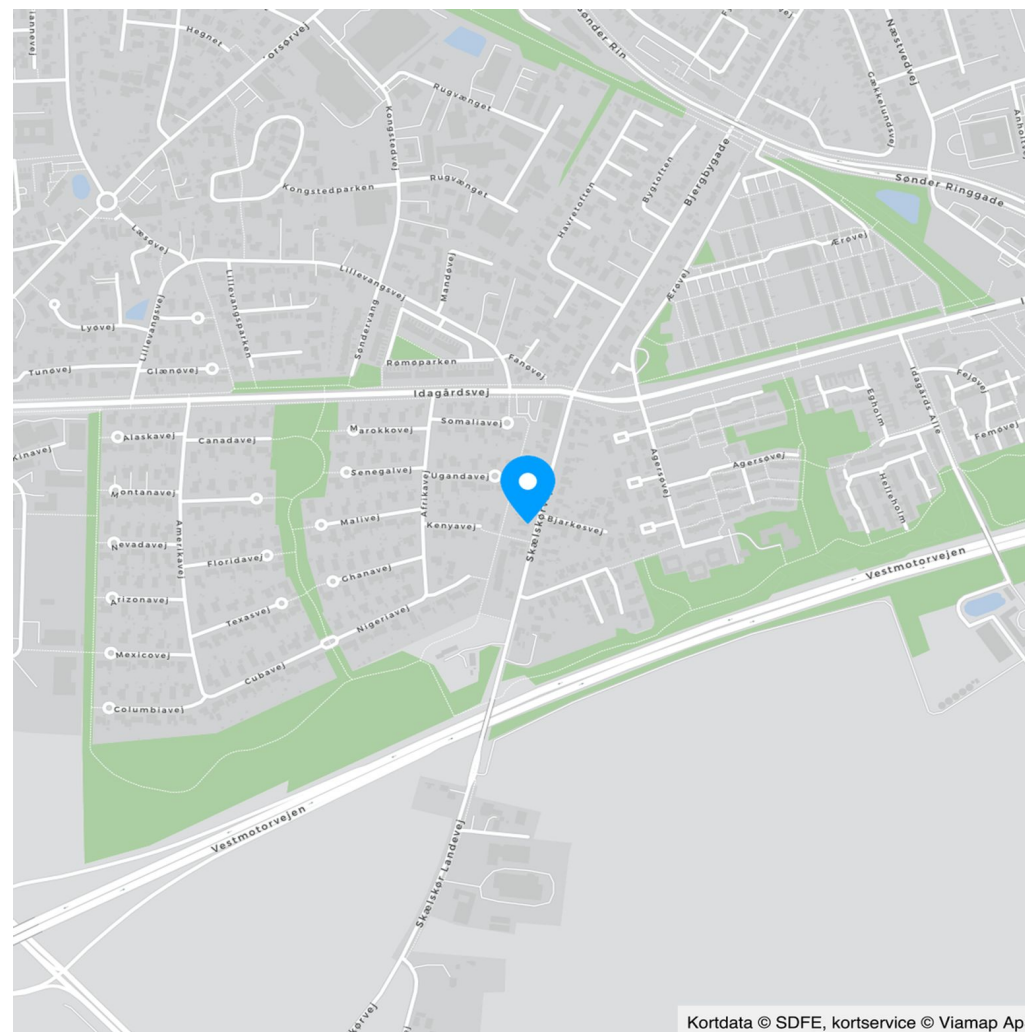
Adresse: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 1hv Slagelse Markjorder  
BFE-nr.: 5366121  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1957/1975

**Arealer\***

Grundareal: 643 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 123 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 85 m<sup>2</sup>  
Garage: 14 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.710.000  
Grundværdi: 762.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.368.000  
Grundlag for grundskyld: 609.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 05.10.1973 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Lokalplan 16 - Parcelhusområde ved Afrikavej og Amerikavej

Tilbehør:

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

Glaskeramisk induktionskogeplader - WhirlpoolOpvaskemaskine - Miele Ovn - WhirlpoolEmhætte - SaberKøle/fryseskab - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Fibernet:

Ja, der er fibernet i huset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.490 Forbrug: 34 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum for 01.01.2024 til 31.12.2024 er angivet til kr. 14.686,96 jvf. sælgers årsopgørelse og inkl opvarmning af kælderen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
 Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.977      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 2.145.000 |
| Grundskyld             | kr. | 6.767      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 14.750    |
| Renovation             | kr. | 4.005      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 11.187    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 161        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 2.170.937 |
| Husforsikring          | kr. | 5.814      | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 23.723 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

**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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.409 md. / 136.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.184 md. / 110.205 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Skælskørvej 26, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 371V2971  
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 06.02.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 dig med en god handel.