



REAL

Åbenråvej 1, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.043	Grund m ²	714
Byggeår	1988	Energimærke	B

Sagsnr. **371V3053**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026



Indflytningsklar etplansvilla i børnevenligt kvarter

I et roligt, lukket villakvarter i Slagelse, hvor alt til familielivet er i nærheden, finder I denne indbydende ejendom. Huset blev grundigt renoveret i 2018 og 2019, så både de udvendige og indvendige rammer fremstår moderne og klar til indflytning. Planløsningen er veludnyttet og tilbyder tre værelser, et badeværelse, et bryggers og et køkken-alrum. Der medfølger en dobbelt carport med et skur samt en sydvendt have, som er nem at holde.

Ejendommen præsenterer sig med pudsede facader og valmtag på en enkel og overskuelig grund. Der er flisebelægning hele vejen rundt om huset, hvilket udmunder i en sydvendt terrasse. Haven er omkranset af hæk og består hovedsageligt af græs med god plads til leg og udeliv.

Indenfor er omdrejningspunktet den store stue med åben forbindelse til køkkenet, hvor der er plads til samvær på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Køkkenet er stilrent designet med god bordplads og integrerede hvidevarer. Fra stuen er der udgang til terrassen mod syd.

Dernæst rummer boligen tre regulære værelser og et centralt placeret badeværelse med bruseniche, og endelig får I glæde af bryggerset, som er med egen indgang.

I bosætter jer på en blind vej i et trygt nabolag, som er præget af stisystemer og grønne områder. Ejendommen ligger tæt på daginstitutioner, fritidstilbud og indkøbsmuligheder i nabolaget. Der er knap to kilometer til Slagelse Station, hvor bymidtens muligheder folder sig ud. Endelig kan I også nemt tilgå naturskønne omgivelser blandt andet ved den nye Nordskov. Ønsket overtagelse fra sælgers side er 01.03.2027

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: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

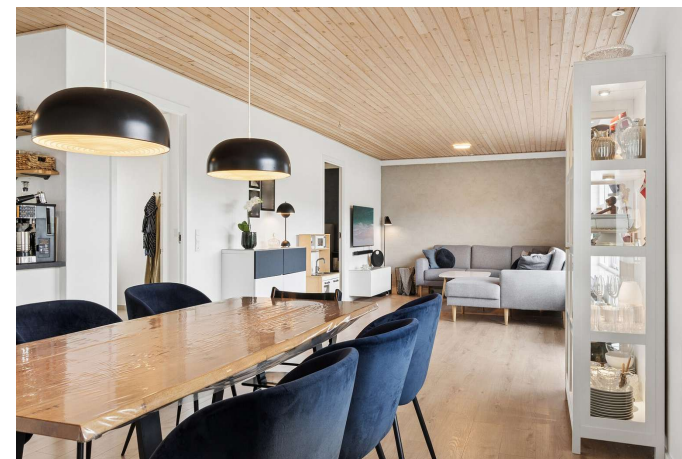
Dato: 07.08.2026



Køkken



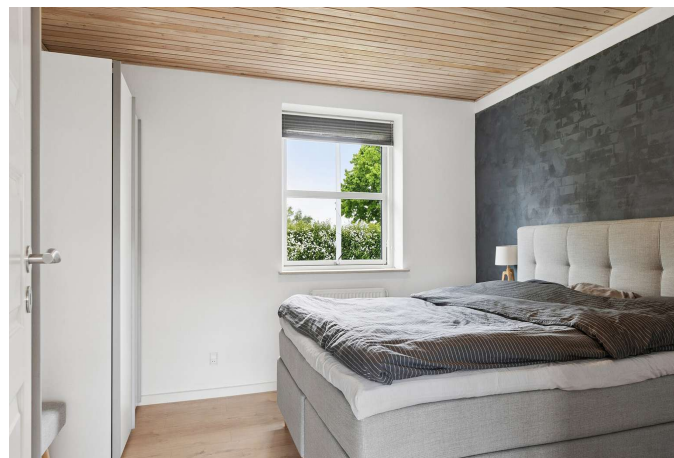
Spisestue



Spisestue



Stue



Soveværelse

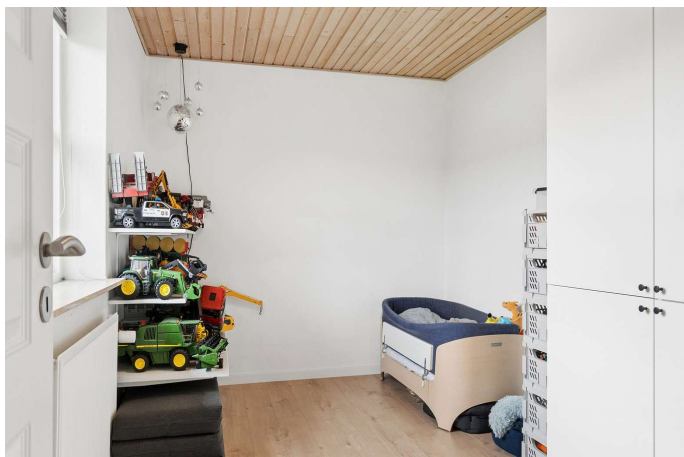


Værelse

Adresse: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Terrasse

Adresse: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

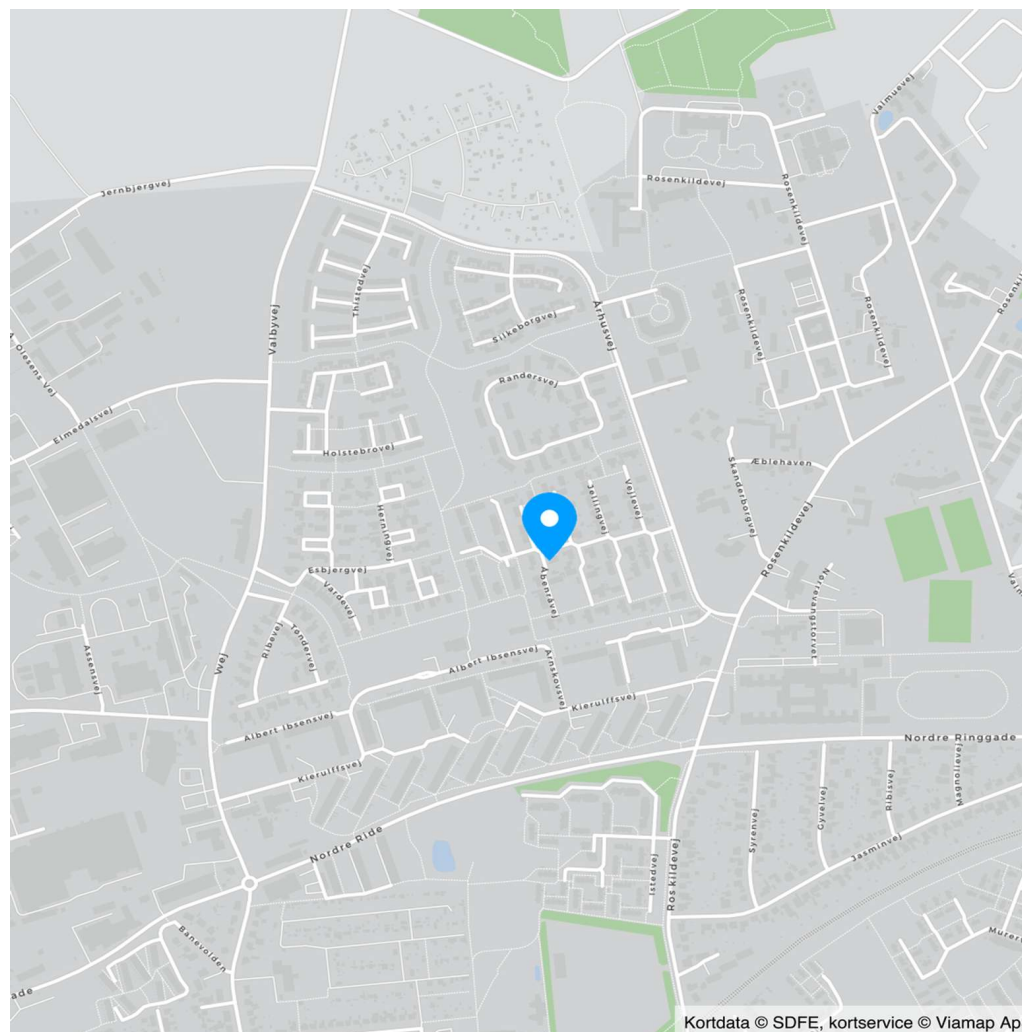
Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 21er Slagelse Markjorder
BFE-nr.: 5367598
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.907.000
Grundværdi: 788.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.525.600
Grundlag for grundskyld: 630.400

Arealer**

Grundareal: 714 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Carport: 43 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 25.06.1981 - Dok om byggepligt
- Nr. 2: 06.01.1982 - Lokalplan nr. 53, akt P1082 -

Planer

Lokalplan 53 - Parcelhusområde ved Koldingvej

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Elica), Ovn (Bosch), Kogeplade, Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Flagstang medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.148 Forbrug: 10.860 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af varme har i 2025 været 12.710 Kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

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 rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Husforsikring
Ejendomsbidrag

kr. 7.781
kr. 6.997
kr. 2.000
kr. 3.548
kr. 4.186

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 9.162
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået kr. 7.500
Grundejerforening indskud kr. 750
I alt kr. 2.831.062

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditforsikte mv.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.512

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: Åbenråvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371V3053
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 07.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.680.000
Nr. 4: hovedstol kr. 225.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Koldingvej v/ Per Dedenroth Graugaard

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 dig med en god handel.