



REAL

Holbækvej 49, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.404	Grund m2	2.869
Byggear	1984	Energimærke	D

Sagsnr. **371V2991**

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: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne villa kombinerer det bedste fra to verdener – en stor, ugeneret grund omgivet af natur og dyreliv, samtidig med at Slagelse centrum ligger blot få minutter væk. Dertil er indretningen veldisponeret med tre værelser og dejlige opholdsrum, mens den fantastiske have byder på masser af solskin.

Boligen fremstår med flot tag der blev lagt i 2015 og 2016 samt en funktionel planløsning. Du får et lyst køkken-alrum, der har direkte forbindelse til den omfangsrige stue med brændeovn. Her skaber en hybridovn, fra 2021 både varme og hygge og kan både fyre med brænde og piller. I forlængelse af stuen ligger en stor, funktionel vinterhavestue på 24 kvm, der fungerer som et ekstra opholdsrum og samtidig binder hus og have sammen året rundt. Herude blev samtlige vinduer udskiftet i 2019 samt taget lagt i 2020. Sælger har foranlediget punkterne i el-rapporten udbedre

Villaen rummer også tre regulære værelser, der kan indrettes til både børn, forældre og hjemmearbejdsplads alt efter behov. Hertil kommer et badeværelse med brus og et praktisk bryggers. Af andre forbedringer kan også nævnes udskiftningen af alle indvendige døre, der i 2021 blev erstattet af Swedoor Compact 03-døre, ligesom der blev lagt gulv i stuen. Derudover er der en Nilan-varmepumpe til varmt vand, mens alle vandhaner er fra Grohe.

Udenfor venter en fantastisk have med mange muligheder takket være grundens størrelse. Haven er tilplantet med træer, buske, blomster og æbletræer, som tiltrækker et rigt fugle- og dyreliv, og udearealet er samtidigt ugeneret for både vejen og naboer. I får også flere terrasser, hvor solen kan nydes fra eftermiddag til aften.

Boligen ligger i et fredeligt område ude på landet, hvor man har naturen tæt inde på livet, mens der stadig er kort vej til alt det praktiske og Slagelse centrum. Bymidten nås hurtigt, og inden for få minutters cykeltur findes både indkøbsmuligheder, skole og daginstitution. Der er desuden cykelafstand til stationen og Lystskoven.

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: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026



Adresse: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



Adresse: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	139 a Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5370057
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.729.000 kr.
Grundværdi:	2.684.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.383.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.147.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.869 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	30 m ²
Carport:	26 m ²
Udhus:	42 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan: 1111
Lokalplan: 1302

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.11.1875 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 05.11.1974 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 20.06.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Bosch - Ovn
Bosch - Mikroovn
Bosch - Emhætte
Miele - Induktions kogeplade
Bosch - opvaskemaskine
Gram - Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALKA forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmudgiften er ud fra energimærket oplyst til: Brænde til opvarmning - kr. 600 årligt svarende til 0,3
rummeter kløvet brænde samt El til opvarmning kr. 14.800 årligt svarende til 11.586 kWh.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Området er på nuværende tidspunkt ikke offentligt kloakeret. Der henvises til spildevandsplanen, hvor der ikke pt. er planlagt spildevandskloakering. Da ejendommen er beliggende i et område som forventeligt bliver byggemodnet i forbindelse med nyudstyknings til boliger jvf. lokalplan 1302, henvises hertil.

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

Den i ejendommen installerede supplerende varmekilde er en pilleovn. Den er derfor undtaget reglerne om udskiftning.

Fibernet:

Ja, der er fibernet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.054	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	23.834	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.202	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.005	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.540	I alt	kr.	2.427.648
Rottebekæmpelse	kr.	215	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		40.850			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.892 md./ 154.705 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.498 md./ 125.971 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: 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: 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: Holbækvej 49, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 371V2991
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.097.000	1.097.000	808.250	DKK	1	19.193	25,50	4,06			Nej	

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