



**REAL**

## Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>215</b>
Kontant	<b>6.750.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.818</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.072</b>
Byggeår	<b>2000</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **371V3071**

**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: Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026



### Flot liebhavervilla i smukke omgivelser i Slots Bjergby

Nu har I mulighed for at blive ejere af denne gennemrenoverede og energioptimerede villa i Slots Bjergby. Ejendommen blev moderniseret og udvidet i 2015 og fremstår som et gedigent fuldmuret kvalitetsbyggeri med gulvvarme i alle rum, Nilan-klimaanlæg og solceller. Den høje beliggenhed giver samtidig en flot udsigt over Storebælt.

Planløsningen er gennemtænkt med en naturlig opdeling mellem fælles opholdsrum og de mere private afdelinger. Entréen åbner op til det lyse køkken-alrum med et stilrent Kvik-køkken med hvide elementer og sort kompositbordplade. I tilknytning til køkken-alrummet er der et separat vinrum, og via dobbeltdøre er der forbindelse til den indbydende stue med et dejligt lysindfald. Boligen rummer 4 værelser, hvoraf tre er placeret i den ene ende af huset sammen med et toilet, et badeværelse med et praktisk walk in closet. I den modsatte ende ligger forældreafdelingen med eget badeværelse.

Ude venter en ugeneret grund med flere terrasser omkring huset, så I kan nyde både sol og læ dagen igennem. Det eksklusive poolområde er et af ejendommens helt store aktiver med en opvarmet og fuldautomatisk pool, der kan overdækkes i vinterhalvåret. Hertil kommer et separat poolhus med sauna, som skaber de perfekte rammer for afslapning året rundt. Den integrerede garage med elektrisk port anvendes i dag som træningsrum, men kan naturligvis også benyttes til bil eller opbevaring. De mange terrassemiljøer binder udearealerne flot sammen og skaber optimale rammer om sommerlivet.

Beliggenheden i Slots Bjergby forener fredelige omgivelser med kort afstand til hverdagens behov. Den lokale skole ligger i gåafstand, og både grønne områder og gode udflugtsmål nås på få minutter. Samtidig er der nem adgang til Slagelse, så I får en indflytningsklar villa med en attraktiv kombination af kvalitet, komfort og en skøn beliggenhed.

### 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: Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Vin rum

Adresse: Byvngen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026



Badeværelse



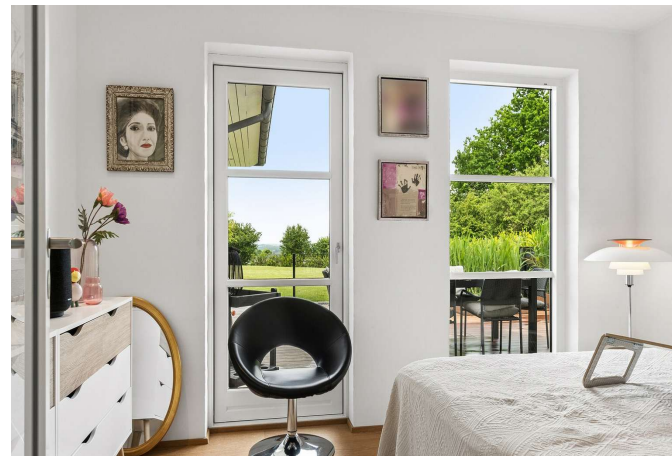
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Garage

Adresse: Byvngen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026



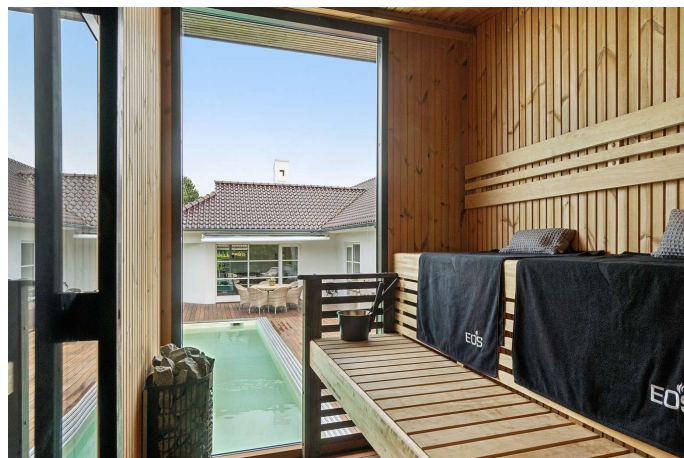
Pool



Pool



Poolhus



Sauna



Terrasse



Set fra haven





Adresse: Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 3o Slots Bjergby By, Slots Bjergby  
BFE-nr.: 7628617  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.639.000  
Grundværdi: 922.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.911.200  
Grundlag for grundskyld: 737.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.072 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 215 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 71 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.11.1985 - Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 22.06.1994 - Lokalplan nr. 305  
- Nr. 3: 25.07.1994 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg  
- Nr. 4: 10.07.1997 - anm byrder Dok om forbud mod salg i ubebygget stand mm Rette dagbogsnr. 21036

**Planer**

Lokalplan 305 - Boligområde ved Slots Bjergby

Tilbehør:

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

Varmeskuffe (Miele), Ovn (Miele), Mikrobølgeovn (Miele, Kombiovn), Komfur (Miele, Gaskomfur), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Fryser (Liebherr), Køleskab (Liebherr), Emhætte (Elica, Loftintegreret), Køkkenarmatur (Grohe Red)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Vestsjælland

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug: 4.444 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft/vand Varmepumpe samt gasfyr ( Hybridvarme)

Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand Varmepumpe samt gasfyr ( Hybridvarme)

Ejendommens supplerende varmekilde: Gasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket angives forbruget i 3.394 kWh elektricitet og 1.050 kWh ( 95,5 m3) naturgas.

Sælger bruger kun naturgas til komfur.

Der er ikke medtaget overskud fra solceller på 2.000 kr., da der også er et elforbrug på andet end opvarmning på 7.200 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

#### 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 rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015

#### **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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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: Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.847	Kontantpris	kr.	6.750.000
Grundskyld	kr.	8.187	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Husforsikring	kr.	5.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Ejendomsbidrag (anslået)	kr.	5.002	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	6.812.265
<p>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/kreditorskifte mv.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.812			

**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: Byvangen 121, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 371V3071  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 4.160.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.