



REAL

Havretoften 31, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.516	Grund m2	850
Byggear	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **371V2939**

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: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

I finder denne indbydende ejendom i et skønt villakvarter tæt på alle hverdagens fornødenheder i Slagelse. Der er tale om en stor, flot rødstensvilla, som løbende er blevet renoveret og rummer 214 brugbare etagemeter med masser af plads til børnefamilien. Haven er ligeledes veletableret, og der medfølger en muret garage og en dejligt lys udestue.

På adressen ses den nydelige ejendom med rødt tegltag og nymalet træværk. Indkørslen består af rådhusbelægning, som udgør en rummelig plads foran huset og garagen. Bemærk, at der er klargjort til ladestander.

Udestuen er udstyret med dobbeltdøre på begge sider og fungerer som bindeled til baghaven. Heromme tager en ugeneret oase imod jer med solrige terrasser, frodig beplantning og en udebruser. Der er også plads til spil og leg på græsplænen, og der medfølger en robotplæneklipper.

Inden døre møder I det indflytningsklare hjem, som er lyst og velindrettet. Stueetagen rummer boligens opholdsrum, hvor køkkenet og dagligstuen er i åben forbindelse, omend let afgrænset af en halvvæg. Fra stuen kan I direkte ud på den hævede terrasse i haven. Selve køkkenet samt de gennemgående gulve og badeværelset i stueetagen blev moderniseret i 2001.

Der er også tre regulære værelser i stueplan, mens den anvendelige kælder supplerer med endnu mere plads og mange gode indretningsmuligheder. Hernede kan I se frem til yderligere et badeværelse samt et bryggers og fire disponible rum.

Ejendommen ligger på en stille, blind vej i det sydvestlige Slagelse, ganske få kilometer fra butiksliv og togstationen i bymidten. Tæt på hjemmet finder I også mange gode dagligvarebutikker og specialforretninger, og der er cykelsti til Antvorskov Skole. Slagelse Lystskov indbyder til udflugter året rundt, og sågar motorvejen er let tilgængelig.

Alt i alt får I pragtfulde forhold, hvad angår både bolig og 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: Sacha Hagstrøm

Adresse: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

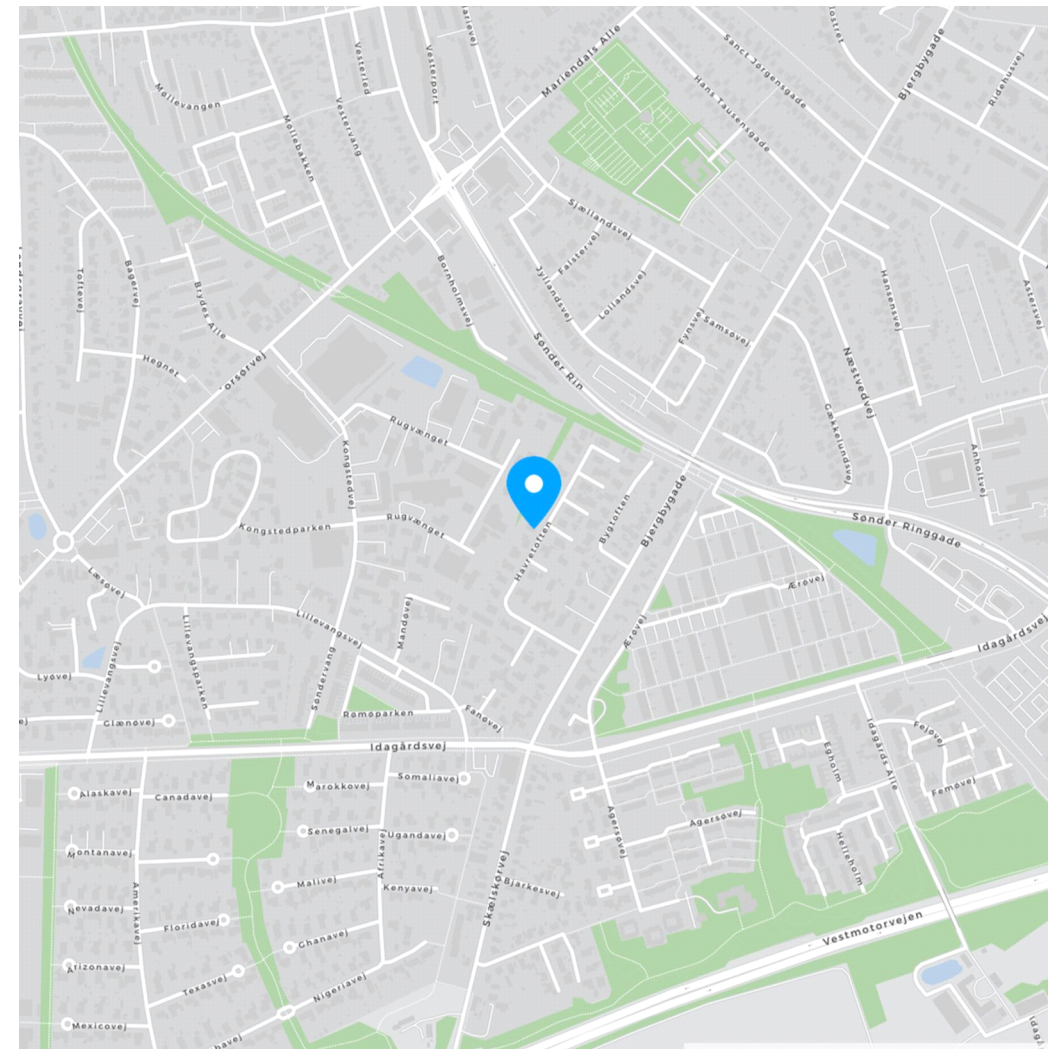
Dato: 15.07.2025



Adresse: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

Dato: 15.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	1 kh Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5366161
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1966

Arealer*

Grundareal udgør:	850 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	107 m ²
Kælderareal:	107 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
- heraf Garage	21 m ²
- heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.769.000 kr.
Grundværdi:	1.057.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.415.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	989.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Combiovn - Asko, keramisk kogeplade - Siemens, fryseskab - Siemens, loftemhætte m. ekstern motor - Silverline, opvaskemaskine - Ikea, vaskemaskine - Elektrolux, tørretumbler - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan

Plan - Industriområde ved Kongstedvej og Rugvænget, Slagelse

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 1 lyst d. 30.04.1966 lbnr. 6885-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Grundejerforening: Nej



Adresse: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 39.000 Forbrug: 2.606,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens 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 D.

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.

Brændeovn

Der findes to brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Fibernet:

Ja, der er fibernet i huset.

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.

Olietank lovlig - Skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2058.

Olietank - allerede sløjfet

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



Adresse: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.218	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	10.985	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.520
Husforsikring	kr.	5.097	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.511	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	2.246	I alt	kr.	2.731.320
Rottebekæmpelse	kr.	131	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		30.187			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.841 md./ 178.096 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.791 md./ 141.487 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 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: 11.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Havretoften 31, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 371V2939
Ejerudgift/md.: kr. 2.516

Dato: 15.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	764.110	764.110	775.632	DKK	5	56.742	25,00	5,22			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