



REAL

Hovstien 1, 4242 Boeslunde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	1.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.779	Grund m ²	1.143
Byggeår	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **371V3089**

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: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026



Velindrettet og velholdt villa i Boeslunde

På en central adresse i Boeslunde møder I denne gedigne og godt indrettet etplansvilla, hvor I får en bolig med en stor, lys stue og fire værelser. Ejendommen er rummelig og tilbyder gode rammer både inde og ude i haven.

Nærområdet placerer jer tæt på byens fritidsaktiviteter, og I har gåafstand til både indkøb og pasningstilbud til den mindste. Skole er også let tilgængelig, og offentlig transport er også lige ved hånden, for det nærmeste busstoppested er næsten lige foran hoveddøren. Hallen, grønne områder og mere til er også en del af området.

Huset fremstår i god stand, og der har været foretaget adskillige istandsættelser og forbedringer de seneste år. Facaden er blevet malet, og begge hoveddøre blev udskiftet i 2020. Opvarmningen sker via et gasfyr fra 2021, der bidrager til lave driftsomkostninger.

Boligens stue udgør samlingspunktet. Den er forsynet med et stort vinduesparti, der giver et godt udsyn til omgivelserne, og takket være rummets størrelse er det let at indrette med både spisebord og sofagrube. Køkkenet, der ligger op til stuen, er funktionelt og udført med pæne, hvide fronter, der ledsages af mørke bordplader.

I får glæde af fire gode værelser, som I kan fordele som soveværelse, børneværelser eller kontor alt efter jeres behov. En fordelingsgang binder disse rum sammen med et badeværelse og et gæstetoilet, mens et bryggers og et depot giver god plads til boligens praktiske funktioner og opbevaring.

Udenfor venter en stor have med græsplæne, hvor I har rigelig plads til leg og forskellige haveaktiviteter. Den store terrasse ligger i læ fra vejen og fungerer i sommerhalvåret som en direkte forlængelse af boligens opholdsarealer. På grunden findes desuden to udhuse og en carport.

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: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Værelse

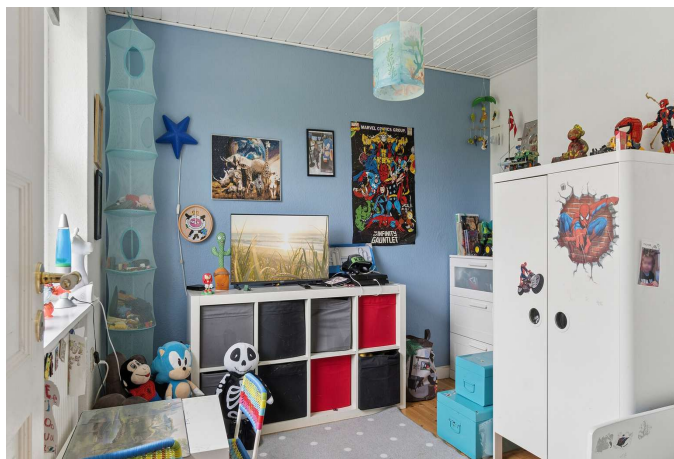
Adresse: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026



Badeværelse



Børneværelse



Terrasse



Terrasse



Have



indkørsel/carport

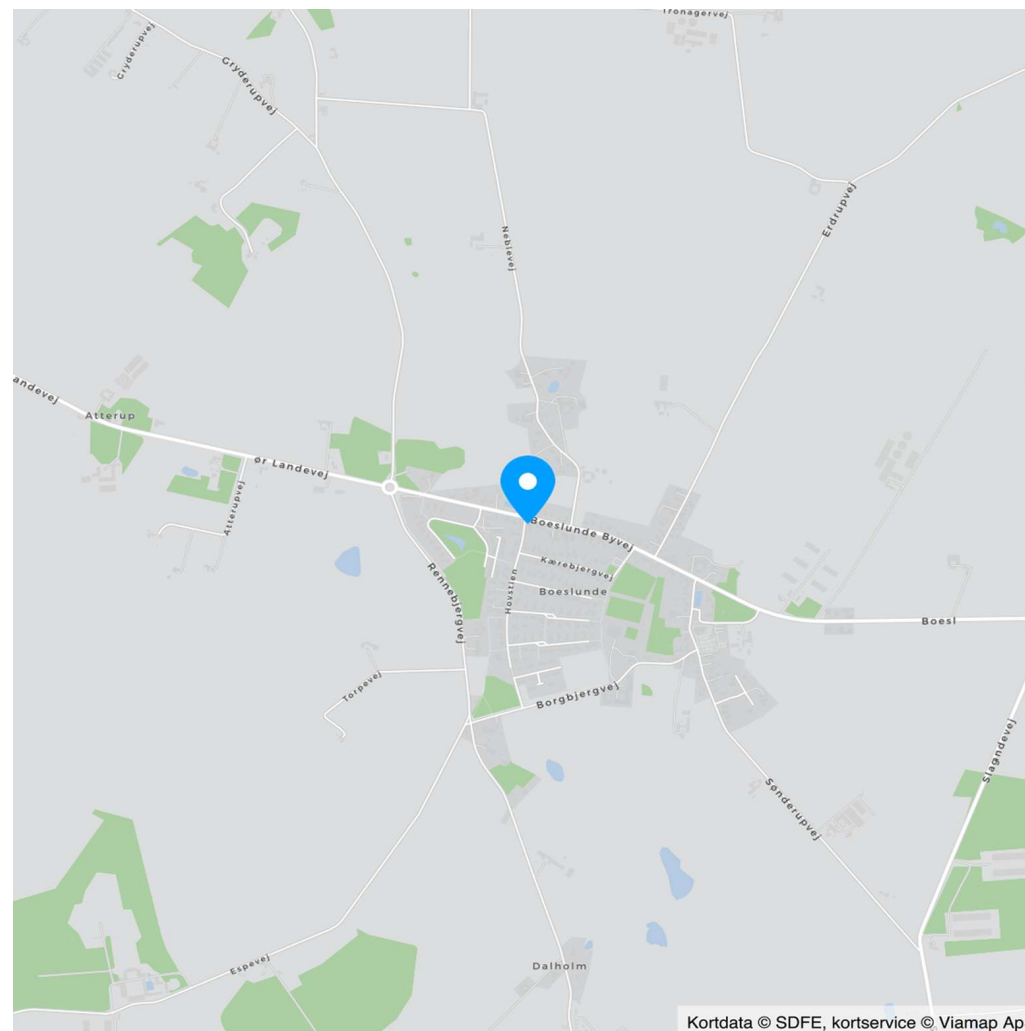
Adresse: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 8ai Neble By, Boeslunde
BFE-nr.: 2530465
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Arealer**

Grundareal: 1.143 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 16 m²
Carport: 25 m²
Fritliggende overdækning: 12 m²
Udhus: 25 m²
Udhus: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.126.000
Grundværdi: 465.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 900.800
Grundlag for grundskyld: 372.000

** 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: 29.06.1967 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 17.07.1974 - Bebyggelsesindskrækn
- Nr. 3: 24.08.1988 - Lokalplan nr. 03.00.11 Ændret navn til lokalplan nr 49

Planer

Lokalplan 49 - Boeslunde lokalcenter

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Electrolux), Kogeplade (Leonard), Ovn (Gorenje), Emhætte (Elica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.608 Forbrug: 1.478 m³
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug fra 01/07/25 til 30/06/26 udgjorde 7.745,14 Kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger her-til.



Adresse: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Kommunalt ejendomsbidrag
Husforsikring

kr. 4.594
kr. 4.129
kr. 5.610
kr. 7.012

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået
I alt

kr. 1.345.000
kr. 9.950
kr. 9.600
kr. 7.500
kr. 1.372.050

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 21.345

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: Hovstien 1, 4242 Boeslunde
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 371V3089
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 22.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 960.000
Nr. 5: hovedstol kr. 290.000
Nr. 6: hovedstol kr. 208.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.