



**REAL**

## Holbækvej 49, 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.404</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.869</b>
Byggeår	<b>1984</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **371V2991**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmæglerne.dk/slagelse](http://www.realmæglerne.dk/slagelse)

## Salgsopstilling

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

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

Dato: 09.04.2026



### Villa på stor grund tæt på by og natur

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 vinterhaverstue 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

### 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: 09.04.2026





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

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

Dato: 09.04.2026





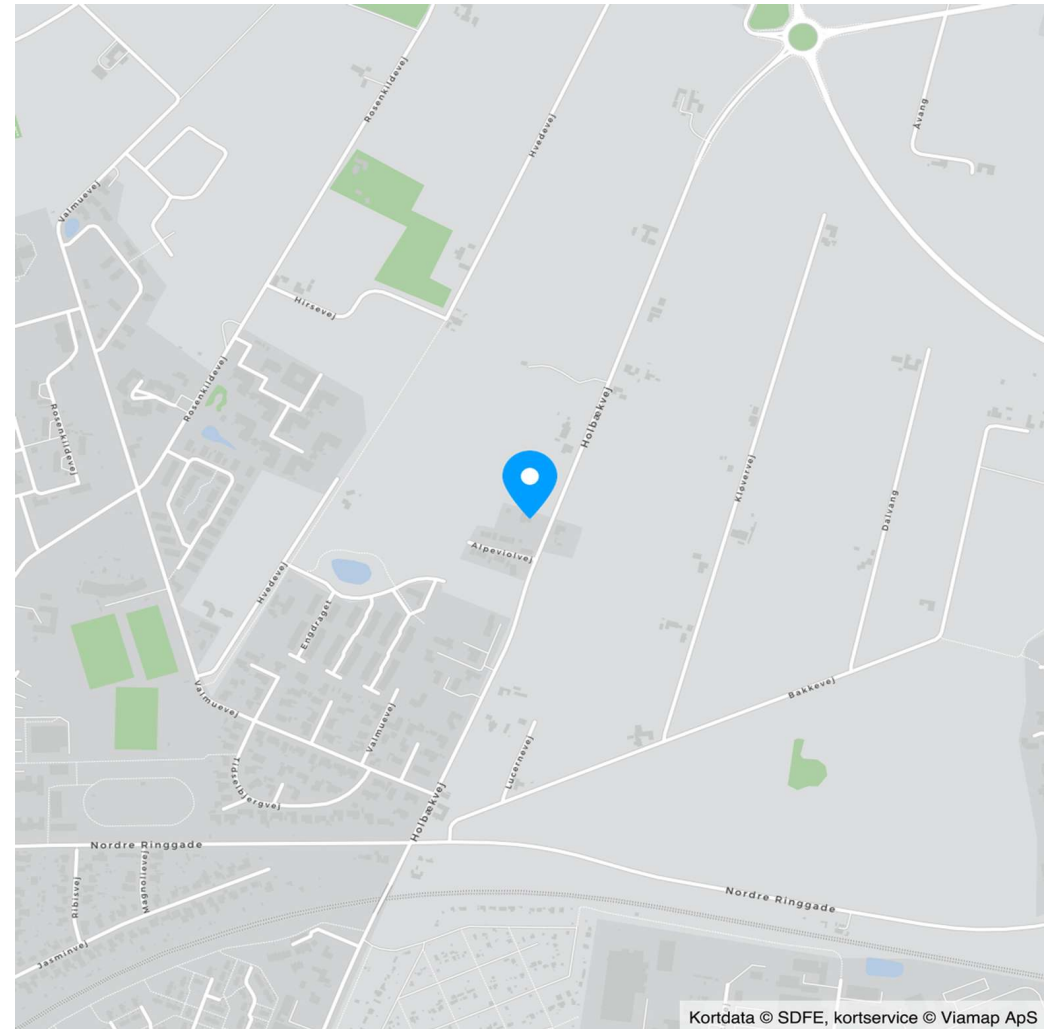
Adresse: Holbækvej 49, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

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

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 139a Slagelse Markjorder  
BFE-nr.: 5370057  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
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  
Grundværdi: 2.684.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.383.200  
Grundlag for grundskyld: 2.147.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.869 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 30 m<sup>2</sup>  
Carport: 26 m<sup>2</sup>  
Udhus: 42 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 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: 08.11.1875 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.11.1974 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 20.06.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 1.2B15 - Tidselsbjerget  
Lokalplan 1111 - Rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, Tidselsbjerget, Slagelse  
Lokalplan 1302 - Tidselsbjerget, etape 2 - nyt boligområde i Slagelse

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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  
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt  
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



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

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

Dato: 09.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.054	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	23.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.005	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Skorstensfejning	kr.	1.540	Omkostninger til juridisk rådgivning og evt. berigtigelse, anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	215	I alt	kr.	2.427.648
Husforsikring	kr.	4.202	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udvoer juridiske herunder finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.850			

**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: 09.04.2026

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:

foreløbige beskatning.

**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 nyudstykningsplaner 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

# 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.