



REAL

Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.175.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.857	Grund m2	1.078
Byggear	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **371V3010**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

REAL

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: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Denne velindrettede og originale villa med mulighed for at sætte sit eget præg ligger på en 1.078 kvm stor grund i et stille og etableret kvarter i Havrebjerg. Ejendommen er opført i gedigne materialer med en planløsning, der passer godt til både familier og par, som ønsker god plads og en funktionel indretning. I kan modernisere hjemmet efter eget ønske.

Boligen byder på en rummelig entré og klassisk gang, hvorfra værelserne nås. Foruden de tre værelser, som alle har fornuftige størrelser og skabsløsninger, finder I også et stort nyrenoveret bryggers med egen indgang samt to badeværelser. Det største af badeværelserne tilgås direkte fra soveværelset.

Husets opholdsrum befinder sig i den modsatte ende af hjemmet og består af en vinkelstue med god plads til både spise- og sofabgruppe. Herfra er der udgang til haven samt forbindelse til køkkenet. Såfremt I ønsker det, er der fin mulighed for at etablere et decideret køkken-alrum og skabe et mere sammenhængende samlingspunkt. Ejendommen har flotte lyse parketgulve som giver huset en naturlig varme.

Udenfor er potentialet lige så stort som inden døre. Haven består af en græsplæne, flere terrassezoner og træer samt hæk, der omkranser og giver privatliv. Haven har et let fald, hvorfor I både inde og ude oplever en herlig udsigt over de åbne vidder.

Ejendommen ligger på en stille vej med kort afstand til hverdagens faciliteter. Der er gåafstand til busstoppested ved Kalundborgvej og grønne arealer ved Kildegårdsvej. Dertil er der få kilometer ind til Slagelse, som byder på skole, dagtilbud, indkøbsmuligheder og et rigt handelsliv.

Alt i alt en velindrettet og gedigen villa med en funktionel planløsning og gode udearealer i rolige omgivelser.

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: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025



Stue



Køkken



Køkken



Gang



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025



Badeværelse



Værelse



Gang



Haven



Terrasse



Set fra vejen

Dato: 27.11.2025





Adresse: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	7 s Havrebjerg By, Havrebjerg
BFE-nr.:	2476173
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.067.000 kr.
Grundværdi:	555.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	853.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	444.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.078 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	26 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.09.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 18.06.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 2.110,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Der er ikke indlagt 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 foreløbige beskatning.



Adresse: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.175.000
Grundskyld	kr.	4.928	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	7.924	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Renovation	kr.	4.511	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	1.200.348
Rottebekæmpelse	kr.	146	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 22.286

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.245 md./ 74.941 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.027 md./ 60.329 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: 22.11.2025
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: 1/2 - 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: Ådalen 32, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 371V3010
Ejerudgift/md.: kr. 1.857

Dato: 27.11.2025

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 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

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