



**REAL**

## Birkevænget 1, 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.702</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>555</b>
Byggeår/ombygget	<b>1953/1962</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **371V2950**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://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: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026



### Charmerende villa med skøn beliggenhed i Slagelse

I et af de mest eftertragtede områder i Slagelse ligger denne arkitekttegnede muremestervilla, som nu kan blive jeres. Huset er velindrettet og byder i stueplan på 86 m<sup>2</sup>, mens den højloftede og tørre kælder har yderligere 67 m<sup>2</sup>. Har I brug for mere plads, er der desuden fine muligheder for at bygge til og skabe gode rammer om jer selv.

Foran boligen er der plads til at parkere bilen, ligesom der også er en garage. Boligen har fjernvarme som sikrer en billig og stabil varme året rundt.

Indenfor leder entréen til køkkenet, som er funktionelt, mens I også kan se frem til to stuer og en spisestue. Den ene stue har desuden en hyggelig og stemningsskabende brændeovn, som I kan tænde op i på de sene aftentimer. Stueplan afrundes af et værelse og et badeværelse med gulvarme, før I kan tage turen ned i den yderst gode kælder. Herude har I endnu et badeværelse med badekar og gulvarme, mens der også er tre disponible rum, som kan anvendes og indrettes helt efter behov. Alle rum i kælderen har en god lofthøjde og der er desuden udgang til husets udeareal.

Udenfor venter en spændende og frodig have, der er velanlagt med forskellige træer og beplantninger – blandt andet roser og pæoner i smukke nuancer samt frugtbuske og vinplanter. Der er også ribs, solbær og meget andet, som alt sammen kan nydes fra jeres solrige terrassemiljøer

Endelig er det også værd at fremhæve den fortrinlige beliggenhed, da I her bosætter jer i et fredeligt og børnevenligt nabolag, hvorfra I nemt når naturrige omgivelser og alle de daglige gøremål. Slagelse Lystanlæg ligger i gåafstand. Dertil har I både skole, daginstitution og indkøb i en radius af én kilometer, mens Slagelse Station nås efter blot to og en halv kilometer. Derudover er der fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet.

### 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: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026

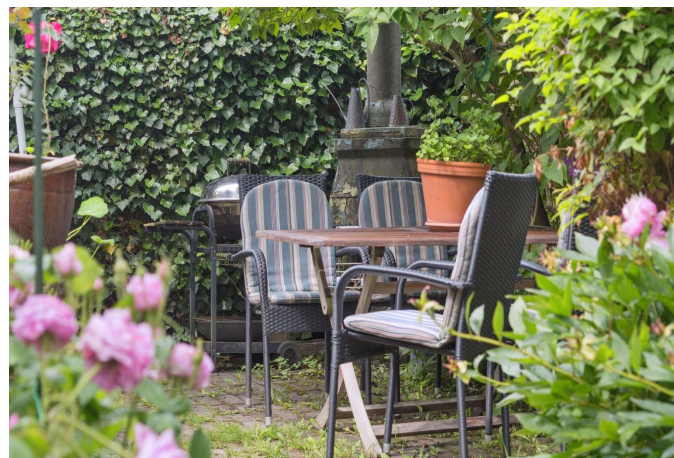




Adresse: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026





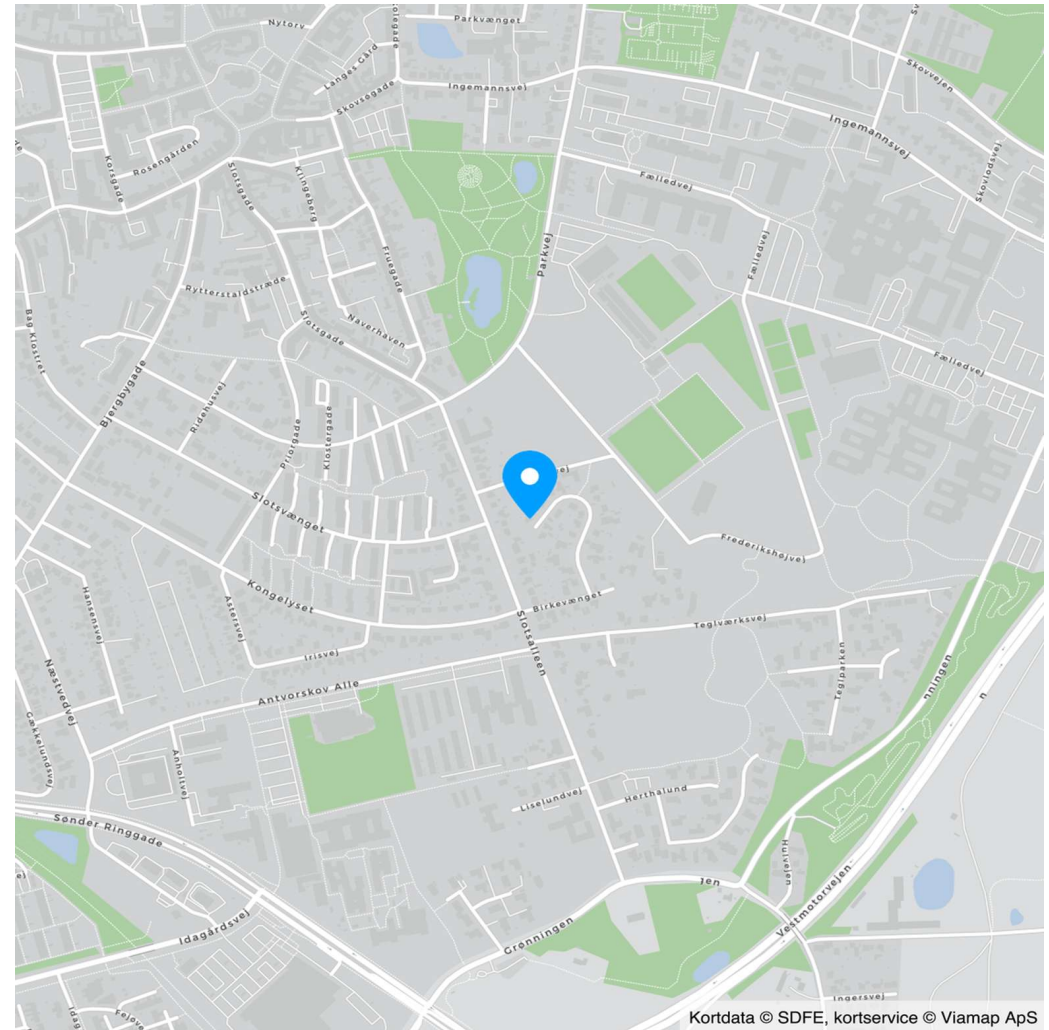
Adresse: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 314au Slagelse Markjorder  
BFE-nr.: 5370730  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1953/1962

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.290.000  
Grundværdi: 1.456.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.832.000  
Grundlag for grundskyld: 1.164.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 555 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 86 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 67 m<sup>2</sup>  
Garage: 19 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur - BOSCH, Køle/fryseskab - Electrolux, Emhætte, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 11.748                                      Forbrug: 16.948 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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 D



Adresse: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.343
Grundskyld	kr.	12.929
Renovation	kr.	4.005
Skorstensfejning	kr.	640
Rottebekæmpelse	kr.	140
Husforsikring	kr.	5.366

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.837
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.027.187

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. 32.423

**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: Birkevænget 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V2950  
Ejerudgift/md.: kr. 2.702

Dato: 19.04.2026

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:

**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 en brændeovn 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

**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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

# 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.