



REAL

Korsørvej 75, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.311	Grund m2	1.909
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **371V3000**

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: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025



Beskrivelse:

Fra de arkitekttegnede linjer til den klassiske indretning imponerer ejendommen, der har en attraktiv beliggenhed tæt på alt, I skal bruge. "Kvalitet" er et nøgleord, hvad angår den nydelige bolig, og lige så skønt er udemiljøet i form af en fuldstændig lukket og ugeneret have.

I bydes velkommen af en villa opført i røde mursten, der komplementeres af et matchende tag, som prydes af flotte tagsten og fremstår i rigtig god stand. Indenfor fordeles 160 kvm, hvor I særligt vil elske at opholde jer i stuen, for her giver glaspartier mod syd følelsen af, at opholdsrummet smelter sammen med haven. Derudover kombineres en loftshøjde på 262 centimeter med et dejligt lysindfald i hjemmet.

Hele huset er løbende istandsat i sælgers ejertid, hvor der blandt andet er skiftet køkken, bad og gæstetoilet er blevet totalrenoveret, der er kommet gulve i 14 millimeter massiv ask i henholdsvis 2009 og 2011 samt istandsat lofter og vægge med glasfilt og maling. I den ene ende af huset samles stuemiljøerne, alrummet og køkkenet, mens boligen i modsatte ende rummer tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et bryggers. Ejendommen byder ligeledes på en 16 kvm kælder.

Haven er et kapitel for sig – helt lukket og fyldt med blomstrende buske og stedsegrønne planter. Her kan I altid finde en krog i sol og læ på de skønne terrasser og mellem stensætninger, som breder sig over den 1.909 kvm store grund.

En god beliggenhed sætter det perfekte punktum. Den cirka 70 meter lange, private indkørsel leder ind fra Korsørvej, så det er en rolig og tilbagetrukket adresse, som danner ramme om hverdagen. Der er også udgang direkte til Tunøvej, hvilket for eksempel er en fordel i forbindelse med skolevej, og så befinder I jer tæt på mange indkøbsmuligheder, skoler og institutioner.

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: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse



Indendørs



Stue

Adresse: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers



Terrasse



Set fra haven

Adresse: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	6 i Landsgrav, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5374118
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.222.000 kr.
Grundværdi:	918.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.777.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.688.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.909 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	16 m ²
Carport:	24 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr: 26
Lolanplan nr: 187

Kommuneplan:

Plan nr: 1.4B1

Servitutter:

1. 20.11.1953 - Dok om forsyning og afløb
2. 12.05.1970 - Dok om forsyning og afløb
3. 05.10.1973 - Dok om byggelinier
4. 20.10.1978 - Lokalplan

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Bosch
Komfur med Induktionsplader - Voss
Køleskab - Elektrolux
Enhætte - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 23,56 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Der gøres særligt opmærksom på at drivhus ikke er registreret på BBR.

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 før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Fibernet:

Ja der er fibernet gennem TDC

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.



Adresse: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.066	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	18.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	6.224	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.501	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	3.537.536
Rottebekæmpelse	kr.	172	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		39.728			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.385 md./ 220.625 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.804 md./ 177.648 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: 01.12.2025
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: Korsørvej 75, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 371V3000
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 01.12.2025

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 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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.634.000	1.630.255	1.644.706	DKK	0,07	43.301	25,25	6,40			Nej	

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