



REAL

Roarsvej 30, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.375.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.257	Grund m2	756
Byggear/ombygget	1967/1981	Energimærke	C

Sagsnr. **371V3026**

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: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Slagelse Vestby er blandt de mest eftertragtede steder at bosætte sig, og netop nu har I chancen for at erhverve jer én af områdets attraktive ejendomme. Her er tale om en meget velholdt etplansvilla, som blev bygget i 1967. Hjemmet byder på 147 kvadrater, herunder med to sammenhængende stuer og tre gode værelser.

Boligen har en central placering i bydelen, der er rolig, grøn og børnevenlig. Fra adressen er der gåafstand til pasningstilbud, Vesthallen og Marievangsskolen, og I har heller ikke lang til Slagelses øvrige uddannelsesinstitutioner. Cykelturen til bymidten tager desuden kun omkring fem minutter, og det samme gælder stationen.

Udefra præsenterer villaen sig i gule sten med træbeklædning og klassisk sadeltag. Inden døre er hjemmet holdt i lyse nuancer med pæne gulve, og samtlige rum får et rigtig skønt lysindfald.

Husets køkken kan indrettes med spisekrog, og køkkenet er funktionelt udført med mange skabe og skuffer. Fra køkkenet er der direkte adgang til den ene af de to stuer, som ligger i åben forbindelse. Begge stuer er rummelige og har store vinduespartier, og i den ene stue er der både brændeovn og blottede murstensvægge samt skydedør ud til haven.

Alle tre værelser er regulære, og i to af dem er der indbyggede skabe. Det separate værelse er oplagt for de voksne, mens de to andre værelser udgør en potentiel børnesektion. Denne del af boligen indeholder tillige et flisebadeværelse og et bryggers, og badeværelset har badekar og muret bruseniche. Planløsningen afrundes af et gæstetoilet og en entré med garderobeafsnit.

Grunden fremtræder lige så velplejet som villaen, og den er anlagt med en hyggelig have. Denne har frodig beplantning og to dejlige fliseterrasser, som vender mod sydøst og sydvest. Med til ejendommen følger endvidere en carport med indbygget redskabsrum.

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: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Set fra haven



Terrasse



Set fra vejen

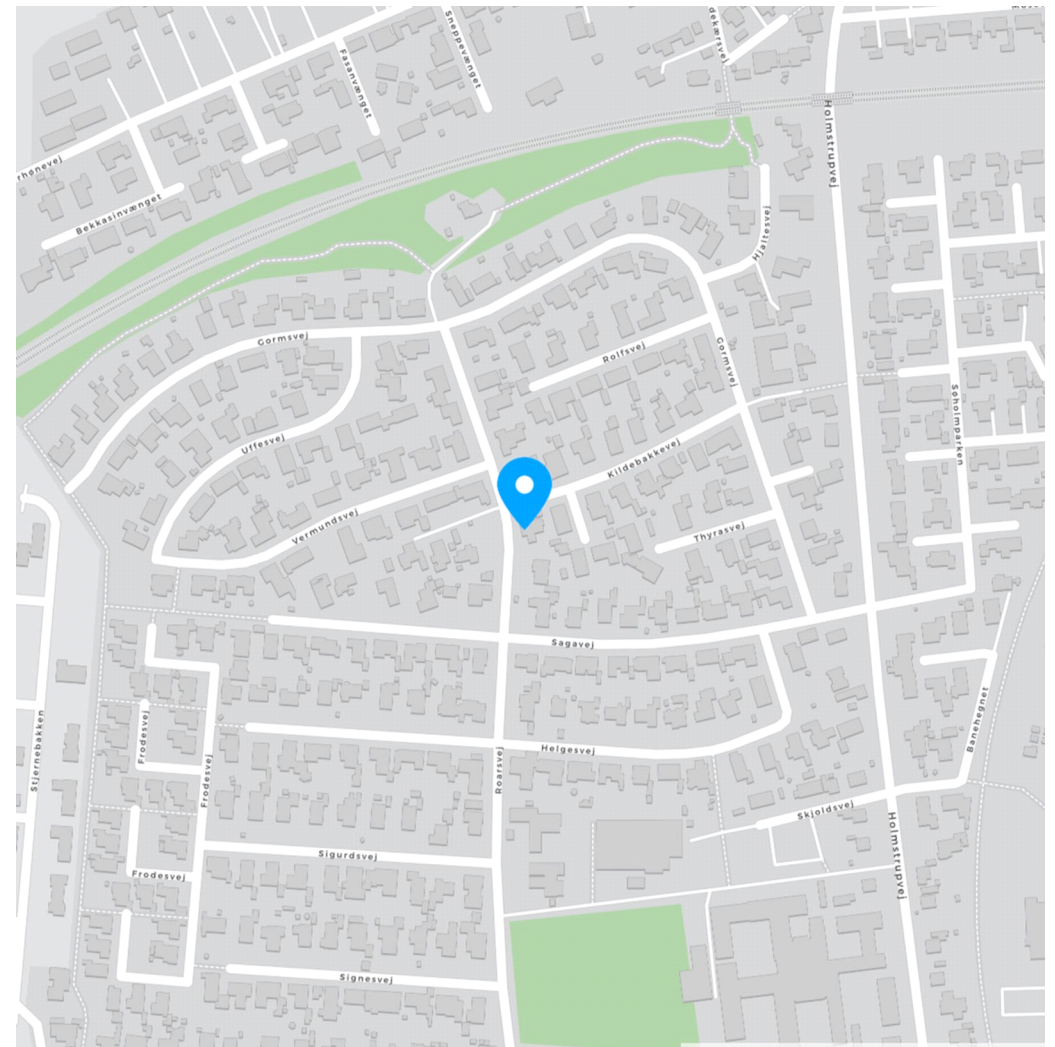
Adresse: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	3 bæ Holmstrup, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5372360
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967/1981

Arealer*

Grundareal:	756 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	26 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. 03.01.1967: Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 14.02.1967: Anmærkning anm byrder. Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.932.000 kr.
Grundværdi:	1.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.545.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	860.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur - Gorenje Opvaskemaskine - Blomberg Emhætte - Voss GK Kogeplader -Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 17.350,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 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:

Der er indlagt fibernet.

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: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.883	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.375.000
Grundskyld	kr.	9.546	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.937
Husforsikring	kr.	4.821	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.150
Renovation	kr.	4.005	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	640	I alt	kr.	2.407.837
Rottebekæmpelse	kr.	190	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

27.084

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.799 md./ 153.590 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.422 md./ 125.065 år v/24,70%
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: 29.01.2026
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: Roarsvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 371V3026
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 29.01.2026

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:

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