

Østerbro 63, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**174**
Kontant	**2.645.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.454**	Grund m^2	**713**
Byggeår/ombygget	**1943/1953**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **371V3113**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
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: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000
Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454
Dato: 02.11.2026



Moderniseret murermestervilla centralt i Slagelse

I gåafstand fra bylivet i Slagelse ligger denne moderniseret murermestervilla, som nu kan blive jeres. Her får I 174 m2 boligareal og 85 m2 kælder med masser af muligheder, og huset er lige til at flytte ind i.

På adressen står en fin og charmerende rødstensvilla med byggeåret 1943. Bag det klassiske ydre venter tre velindrettede etager, der tæller førstesalen, stueetagen og en brugbar kælder, der folder sig ud med et vaskerum og en række disponible rum med gode indretningsmuligheder.

Huset er løbende moderniseret og opdateret, og der er blandt andet skiftet fjernvarmeanlæg samt rør i kælderen, mens der er vinduer og køkken af nyere dato. Derudover er der indsat lydisolerende vinduer ud mod vejen. Brændeovnen er svanemærket med isokern. Det her er et hus, hvor der ikke skal laves noget, og I får et indbydende hjem, hvor tingene fungerer.

Boligen byder på fire rummelige værelser; tre på førstesalen og ét i stueplan. Øverst finder I desuden et badeværelse, og etagen har sit eget køkken, så der kan indrettes teenageafdeling, eller måske I vil bo to familier under samme tag. Mulighederne er mange, og nedenunder venter hele to pæne badeværelser samt hjemmets naturlige opholdsrum, der tæller stuen, spisestuen og det tilstødende køkken med loft til kip.

Fra køkkenet kan I tage turen ud på fliseterrassen i jeres dejlige have, som er lukket og nem at holde. I får her en grøn og hyggelig baghave, og ud mod Ørnevej er der plads til at parkere bilen.

Alt det ligger i et attraktivt kvarter i centrum af Slagelse, så I kan gå til det meste og cykle til resten. Der er ikke langt til hverken indkøb, skoler, pasningstilbud eller stationen, og I kan slentre direkte mod café- og butikslivet i hjertet af byen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026



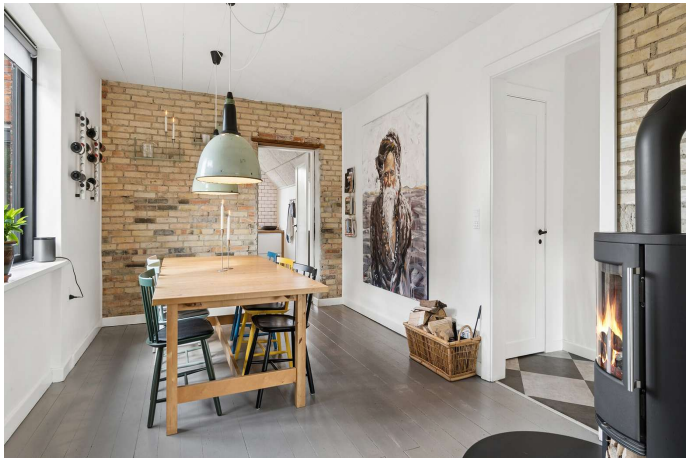
Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026



Badeværelse



Soveværelse 1.sal



Køkken 1.sal



Badeværelse 1.sal



Have



Udgang og terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

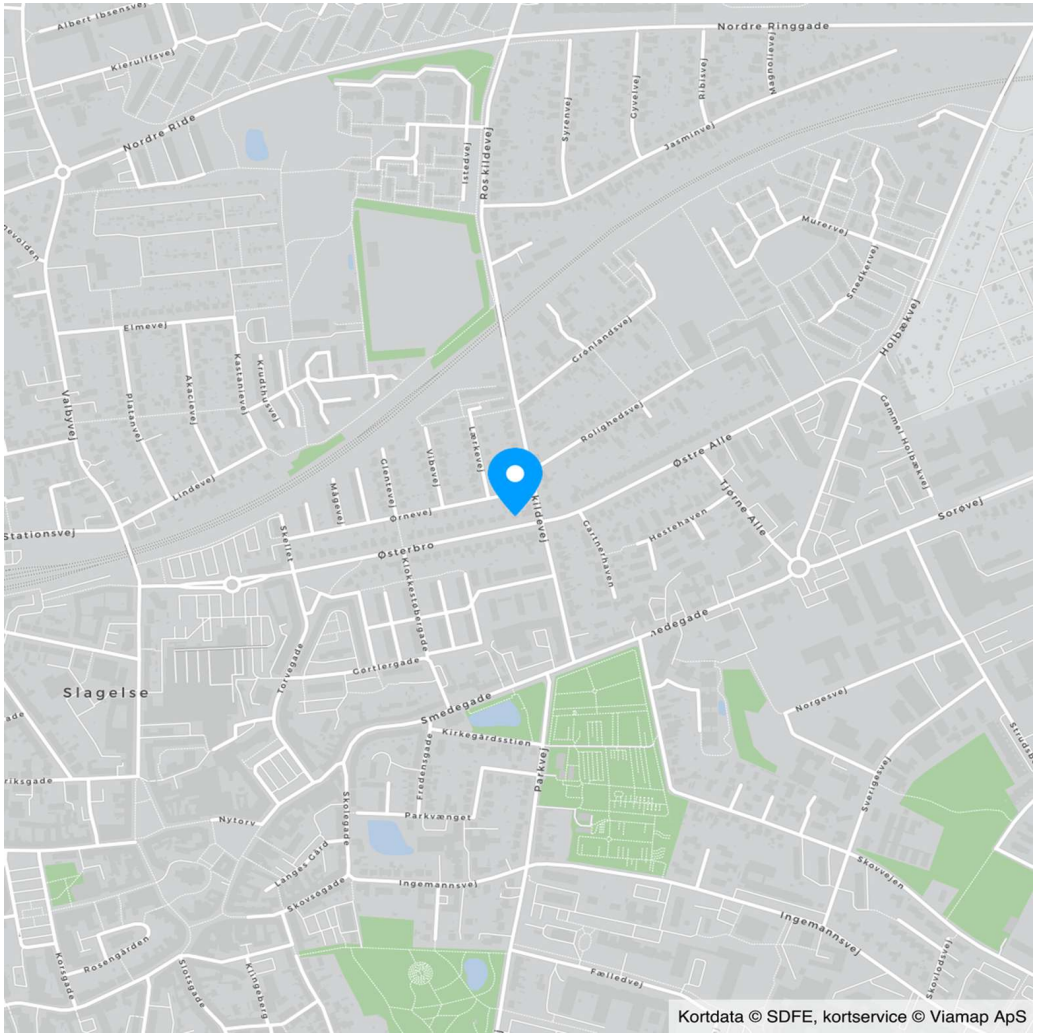
Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	19bs Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5367428
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1943/1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.378.000
Grundværdi:	777.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.902.400
Grundlag for grundskyld:	621.600

Arealer**

Grundareal:	713 m^2
Boligareal i alt:	174 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	85 m^2
Udhus:	7 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.05.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

Stueplan:, Amerikaner køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Electrolux), Ovn (Voss Electrolux), Emhætte (Thermex), 1. sal:, Køleskab med fryseboks (Zanussi), Ovn (Whirlpool), Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 36.600 Forbrug: 37.740 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for 2025 udgjorde kr. 20.499.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet
Der er indlagt fibernet.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.702
Grundskyld	kr.	6.900
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	5.543
Husforsikring	kr.	7.306
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.451

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.645.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.679.667

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Østerbro 63, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 371V3113
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.200.000
Nr. 3: hovedstol kr. 81.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 erén 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.