

REAL



Koldhøjvej 4A, Havrebjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	349
Kontantpris	3.995.000	Erhverv m2	203
Ejerudgift	3.807	Grund m2	19.950
Byggear	1902	Energimærke	C

Sagsnr. **371V2817**

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: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Midt i det idylliske marklandskab nær Slagelse ligger denne mulighedsfyldte lystejeendom på Koldhøjvej 4A&B. Her får I et flot istandsat stuehus til den store familie, en skøn grund med parklignende have samt mulighed for heste- eller dyrehold og brugbare længer med enormt mange muligheder. I sandhed en bolig med et stort potentiale for jer med pladskrævende hobbyer, entreprenører, erhvervsdrivende inden for catering og transport eller ildsjæle, der ønsker at drive kursuscenter, bosted eller lignende.

Indenfor kan I se frem til et moderne hjem med masser af charme og sjæl. Det rummelige køkken byder på gode arbejdsflader samt en spiseafdeling. I den tilstødende stue strømmer lyset ind på de originale plankegulve fra de sprossede vinduer, og her er både plads til at indrette en spiseafdeling, sofaarrangement og en hyggelug i den vestvendte karnap, som fik udskiftet vinduer i 2023. Endvidere får I to værelser og et badeværelse med både bruseniche og badekar. Stueplan afrundes af et bryggers med adgang til et kontor og to disponible rum.

Førstesalens åbne stuemiljø har loft til kip med kig til fritlagte loftsbjælker samt udgang til en stor tagterasse.

I den tilstødende længe er der industrikøkken med toilet, kølebokse, flere disponible rum samt opbevaring på førstesalen, mens lagerhallen sikrer jer rigelig plads til diverse køretøjer og maskiner.

Udenfor venter en parklignende have med en solrig fliseterrasse og enorme plæner med fine granitfigurer og plads til alskens udendørsaktiviteter. Det tilhørende rektangulære stykke jord er desuden velegnet til heste- eller dyrehold.

Selvom I bosætter jer landligt, er der kun fem kilometer til Slagelse, ligesom at motorvejen og stranden kan nås på omtrent ti minutter i bil.

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: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026



Adresse: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026



Adresse: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026



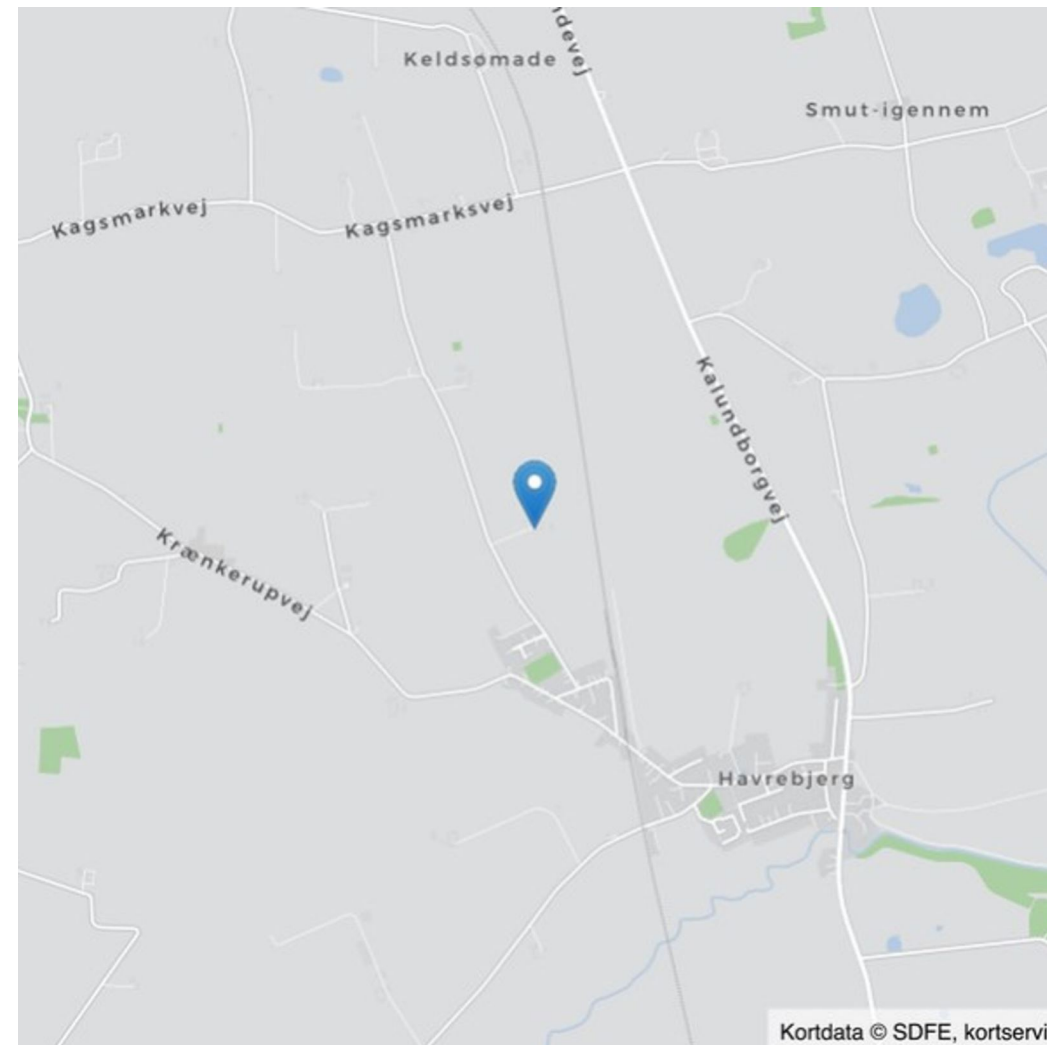
Adresse: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 11 a Havrebjerg By, Havrebjerg
BFE-nr.: 8115150
Zonestatus: Landzone
Vand: Brønd
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.586.000 kr.
Grundværdi: 1.318.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.068.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.054.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 19.950 m²
Erhvervsareal: 203 m²
Boligareal i alt: 349 m²
- heraf udnyttet tagetage: 129 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 71 m²
Rundbue: 182 m²
Værksted: 239 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der er ingen servitutter på ejendommen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab & fryseskab - Bosch, Siemens opvaskemaskine, vaskemaskine & tørretumbler - Komfur, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn:

Der findes 2 pilleovne i ejendommen, hvor sælger oplyser, at pilleovnen på 1.sal er fra 2016 og pilleovnen i stuen er fra 2018. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pilleovnene 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.500 Forbrug: 37.179,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der er jf. energimærket anslået 7,4 ton træpiller og 1.049 kWh elektricitet til opvarmning.
Sælgers seneste årsforbrug udgør ca. 6 ton træpiller til en pris af ca. 19.000 kr. samlet.

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.

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 C.



Adresse: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.551	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	11.704	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	28.174
Husforsikring	kr.	14.317	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.005	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	4.621	I alt	kr.	4.057.774
Rottebekæmpelse	kr.	491	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		45.688			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.453 md./ 257.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.470 md./ 209.639 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: 08.01.2026
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: Koldhøjvej 4A, Havrebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 371V2817
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 14.01.2026

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	544.458	544.458	527.267	DKK	1	90.515	6,75	2,65			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