



REAL

Rødstensvej 6, 4200 Slagelse

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Villa, 1 fam.
1.375.000
1.944
1986

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

61
2
138
B

Sagsnr. **371V3030**

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: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Det er lige til at flytte ind i dette nemme rækkehus, der er udført med en overskuelig indretning i ét plan. Indretningen er lys, og udendørs kan du se frem til terrasser i begge retninger. Boligen ligger dejligt på en lukket vej i Slagelse vestby.

Udtrykket er stilrent med røde mursten og hvide vinduesrammer. Inden døre er der masser af dagslys, og det får I særligt øje på i det åbne opholdsmiljø, hvor vinduespartierne og terrassedøren vender mod sydvest. Køkkenet er stilrent i hvid, og dele af arbejdsfladerne vender ud mod opholdsmiljøet, hvilket giver en dejlig sammenhæng i rummet. Forbindelsen til terrassen sørger for harmoni mellem ude og inde.

Der er også en god størrelse på soveværelset, så du finder plads til garderoben foruden dobbeltsengen. Badeværelset byder på en bruseniche, og endelig kan du se frem til et bryggers og et udhus.

På begge sider af huset er der terrasser. Det gør, at der er optimale chancer for at finde en plads i solen. Baghaven vender mod sydvest, og der er fin plads til havemøblerne og grillen. Terrassen er placeret lige op til et grønt fællesareal.

Ejendommen ligger trygt og dejligt på en lukket vej, hvor stisystemer snor sig rundt i nabolaget. Der er grønne omgivelser tæt på, og Fodsporet løber ikke langt herfra, så du kan let komme omkring. Inden for halvanden kilometer finder du nærmeste indkøb, og du kan også cykle til bymidten, hvor Slagelses mange butikker, det rige caféliv og et væld af kulturoplevelser står klar. I bil er der under ti minutter til motorvejen.

Her er hjemmet til dig, der søger det nemme liv. Ring, og hør nærmere. Vi giver med glæde en fremvisning.

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: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Gang

Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026



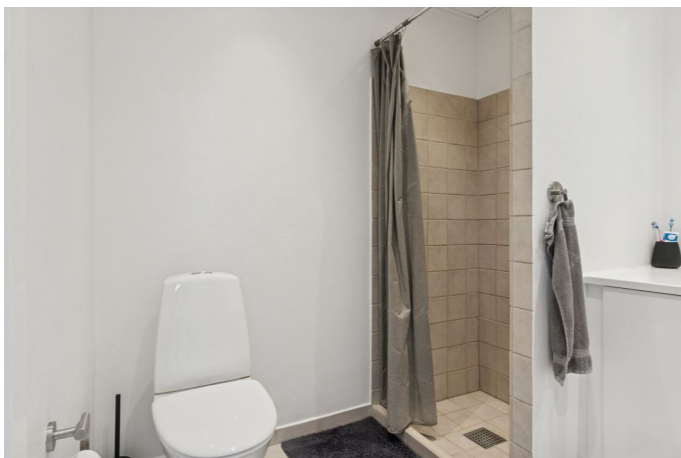
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

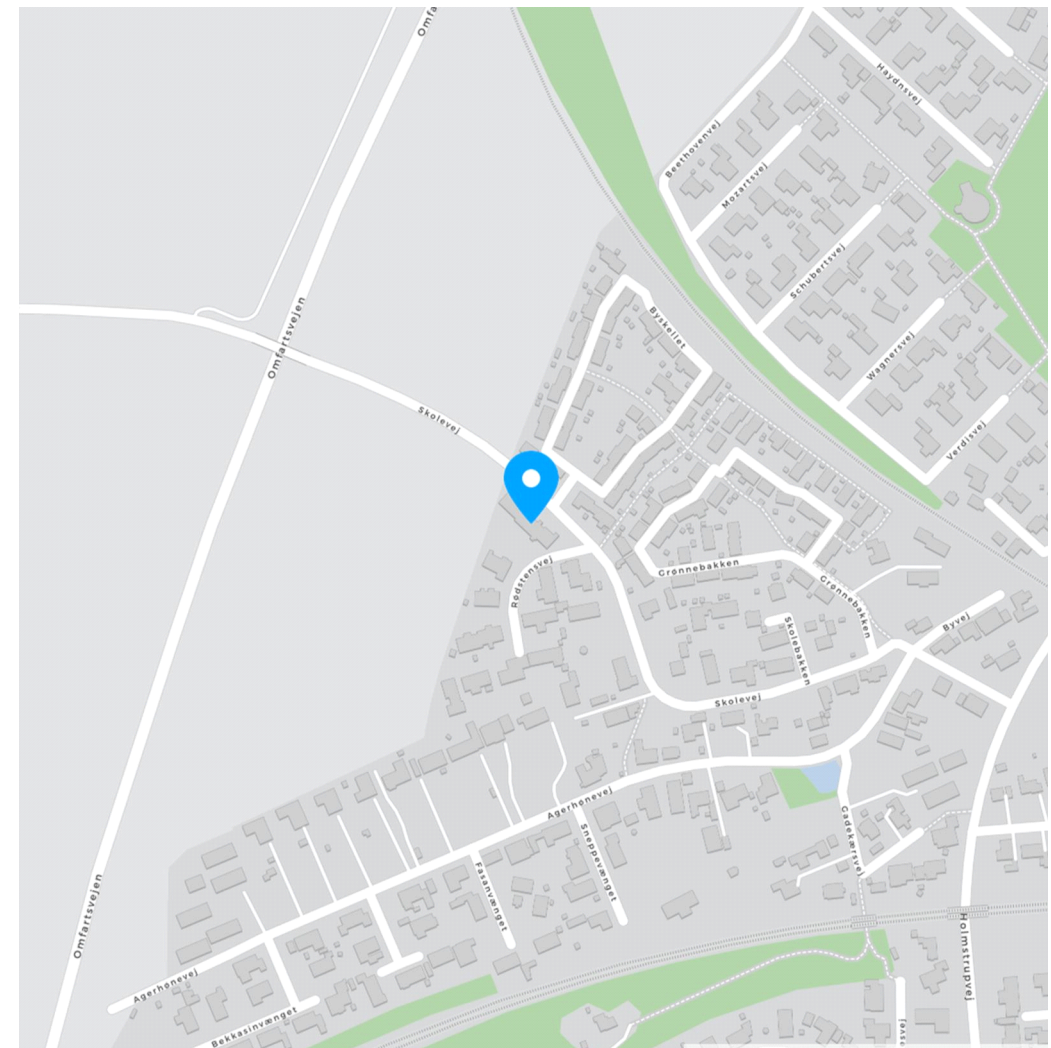
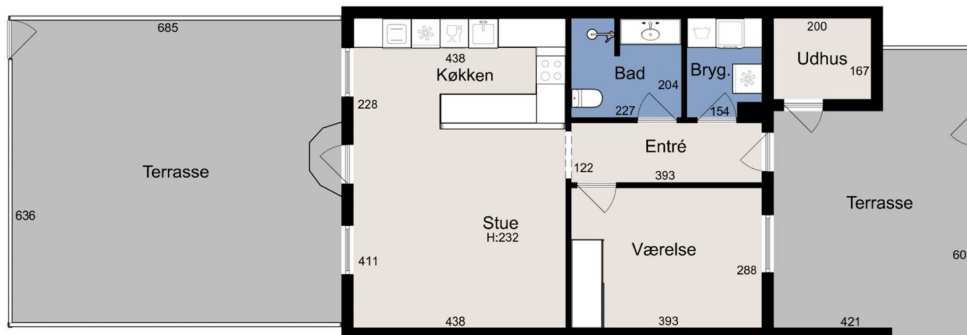


Udendørs

Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	4 ao Holmstrup, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5372631
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1986

Arealer*

Grundareal:	138 m ²
Boligareal i alt:	61 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 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. 21.04.1986 Tillægstekst Lokalplan nr. 88

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.081.000 kr.
Grundværdi:	545.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	864.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	436.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens glaskeramisk kogeplade, emhætte, indbygget Bosch opvaskemaskine, Siemens indbygningsovn, Bosch køle/frys skab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
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.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 B.



Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.410	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	4.840	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Renovation	kr.	4.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Røttebekæmpelse	kr.	115	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Grundejerforening anslået	kr.	4.584		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	4.620	I alt		1.402.650
			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		23.323			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.438 md./ 89.258 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.056 md./ 72.672 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: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 30.01.2026

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.: Ja

Navn: GF Rødstensparken

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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