

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: Banevolden 4, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.600.000

Sagsnr.: 80000587
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 29.5.2025



Beskrivelse:

Nær alle byens bekvemmeligheder i Slagelse ligger denne store, detaljerige muremestervilla. Villaen fra 1932 er udførligt renoveret og ligeledes spækket med kvalitetsbetonede materialevalg, hvortil et hav af herskabelige detaljer cementerer det historiske ophav. Beboelsen på 187 kvadratmeter er fordelt over to etager, og herudover supplerer kælderetagen med yderligere 99 brugbare kvadratmeter. I tråd med den velgjorte ejendom er også haven velanlagt, ligesom den vender fordelagtigt mod sydvest. Der medfølger en fritliggende dobbeltcarport og tre skure.

Flot førstehåndsindtryk

Det er kombinationen af en voluminøs størrelse og elegante dekorationer, der gør denne ejendom til noget helt særligt. Den klassiske arkitektur er ikke til at tage fejl af. Det afspejler sig i alt fra rødstensfacaden med kvaderhjørner, facetter og rund karnap til de vældige palævinduer og det røde tegltag med høj rejsning. Ved ankomst vil man også bemærke den veletablerede og ugenerede have, hvor gamle frugttræer, frodige bede, græs og stenbelægning kendetegner udtrykket. Der er flere terrasser med gode solforhold, læ og skygge.

Hele herligheden er grundigt vedligeholdt, og særligt stueetagen fik en opgradering i 2021. I slutningen af 2020 blev der installeret nyt fjernvarmeanlæg, og der er også ført nye rør i størstedelen af ejendommen.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Hansen

Adresse: Banevolden 4, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.600.000

Sagsnr.: 80000587
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 29.5.2025

Indbydende inden døre

Stueetagen er hovedsageligt afsat til boligens store, åbne opholdsrum, hvor køkken-alrummet og karnapstuen er forenet. Sollyset strømmer ind fra samtlige vinkler gennem de sprossede palævinduer, og selve Svane køkkenet fremstår eksklusivt med varme træfronter og marmorbordplader. Køkkenet er endvidere stort og funktionelt, idet det er etableret i to sektioner, hvoraf en del af er afgrænset fra det åbne miljø. Af køkkenet fremgår der også et kogeplan med integreret Bora Professionel emfang og en japansk Teppanyaki plade. Bemærk også det oliebehandlede sildebensgulv, de profilerede, høje vægpaneler og dekorationerne af stuk i loftet. Ydermere er der dobbeltdøre til terrassen, og en muret pejs beriger stemningen i aften timerne.

På praktisk vis er der også et badeværelse i stueetagen, og det er udstyret med kar. Førstesalen rummer to soveværelser såvel som et badeværelse, der er indrettet med bruseniche, to håndvaske og et særskilt toilet. Reposen heroppe udgør endnu en oplagt stue eller et multirum. Allerøverst er der yderligere to gode disponible rum, og endelig supplerer den fulde kælderetage med et bryggers, tre disponible rum og et grovkøkken.

I hjertet af byen

Ejendommen er placeret på en blind vej, som er hensigtsmæssigt forbundet med byens liv. Placeringen er således central, og til fods når man velassorterede dagligvarebutikker i nærområdet. Ligeledes kan man begive sig til Slagelse Station på et øjeblik, hvorefter butiksliv og spisesteder frister i bymidten. Slagelse stiller også flere gode skoler, pasningstilbud og fritidsaktiviteter til rådighed.

Adresse: Banevolden 4, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.600.000

Sagsnr.: 80000587
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 29.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 23cp Slagelse Markjorder
BFE-nr.: 5367789
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.638.000,00
Grundværdi: 832.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.108.000,00
Grundlag for grundskyld: 665.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	616 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	99 m ²
Kælderareal:	99 m ²
Udnyttet tagetage:	88 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Carport	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2022
- Plan - Hellig Andersvej kvarteret
- Plan - Planstrategi med Agenda21-stra
- Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
- Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
- Plan - Planstrategi for Slagelse kommune, forslag
- Plan - Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune, forslag

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - 1SL1831

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1925 lbnr. 908723-23 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 23_B_442

Nr. 2 lyst d. 04.01.1930 lbnr. 2304-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens fryser, Whirlpool fryser, Bora integreret emfang, 2 stk. Siemens kombi dampovn, Bora kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Blomberg vaskemaskine, mikroovn, quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Banevolden 4, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.600.000

Sagsnr.: 80000587
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 29.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke råd-, svampe- og insektskader, der opstår i eller udbreder sig fra beboelsens tagkonstruktion, terrassedør mod sydøst på 1. salen samt kældervinduerne. Udhus på 5m² er ikke omfattet af råd-, svampe- og insektskaderdækningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.679,00 Forbrug: 34,45 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Lukket pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovns og pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn og en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejrerklæring. Såfremt brændeovnen og pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.

Spildevand:

Ejendommens nuværende spildevandsforhold er fælleskloakeret. Slagelse kommune oplyser, at området skal separatkloakeres på et tidspunkt, dog er dette ikke planlagt til at skulle ske i den nærmeste fremtid.

Adresse: Banevolden 4, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.600.000

Sagsnr.: 80000587
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 29.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.750,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.388,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.634,37	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.020,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.658,79	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 89,40	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.541,36	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.360 md./ 304.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.244 md./ 242.927 år v/ 26,56 %

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: 29.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Banevolden 4, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.600.000

Sagsnr.: 80000587
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 29.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.417.000,00	2.417.000,00	1.947.570,26	DKK	1,50	54.372,84	26,50	3,03				