

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Slotsalleen 36, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29470000035  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 2.4.2025



### Beskrivelse:

Slotsalléen i Slagelse er en smuk, gammel-allé fra slotsruinen til byen, og det er lige præcis her, at man møder denne fortræffelige, arkitekttegnede villa. Finurlige detaljer og materialevalg, som rummer både historie og charme er nogle af ejendommens kendetegn, mens den stilsikre arkitektur sørger for, at et gennemført udtryk går hånd i hånd med en effektiv indretning og en høj funktionalitetsgrad. Det er eksempelvis muligt at kombinere bolig og erhverv, ligesom der er en flot sammenhæng mellem selve huset og den omkransende have.

### En beliggenhed i særklasse

Ejendommens høje standard begrænser sig ikke til den fine villa, for sideløbende med denne er der en suveræn beliggenhed at opleve. Huset ligger på en og samme tid i rolige omgivelser og overordentligt centralt, så man får med andre ord det bedste af begge verdener.

Først og fremmest er Slotsalléen ikke videre trafikeret, og alt efter om man i indkørslen går til højre eller til venstre finder man henholdsvis midtbyen og hverdagens gøremål eller grønne skove. De mange flotte træer, som så passende danner en allé, er imidlertid det første man møder.

Mod syd ligger grønne arealer, der videre fortsætter over i Slagelse Lystskov, og foruden sådanne faciliteter som skole, pasningstilbud og dagligvarebutikker er der i lokalområdet også mange muligheder for at dyrke forskellige idrætsgrene. I midtbyen kan man tage for sig af et velassorteret udbud af barer, caféer og restauranter og byens meget aktive kulturliv.

### Arkitektur med tanke på det levede liv

Facaden er udført med lyse terrakotta farvede mursten, i changerende nuancer. På taget ligger specialtegl fra Strøgers teglværk, og inde i selve huset fortsætter den lange liste af nøje udvalgte byggematerialer, hvor man aldrig er fraveget at vælge de bedst mulige. Det kommer således til syne ved det smukke merbaugulv i sildebensmønster, mens det tilsvarende er værd at lægge mærke det de gråsorte vindueskarmer af skifer, som er anvendt i hele boligen.

(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: Slotsalleen 36, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29470000035  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 2.4.2025

---

I midten af huset, nærmere specificeret i det store, åbne opholdsrum med køkken, alrum og stue i åbent arrangement, er det dog mere end noget andet det henrivende lysindfald og den elegante trækonstruktion under lofterne, der er ført til kip, som bidrager til den helt særlige æstetik. Køkkenet blev renoveret i 2022 og fremstår med glatte fronter i en støvgrøn nuance, der understreger nærheden til haven. Rumfornemmelsen gennem hele huset understreges af de forskudte niveauer, og trappen, som både opad og ned, er skabt til stedet.

#### **Indretningen inde og ude**

De mange kvadratmeter, som hjemmet udgøres af, er foruden det karakteristiske opholdsrum anvendt til tre værelser og to badeværelser i stueplan. Det oplagte forældresoveværelse er forsynet med eget badeværelse, mens man 3 skridt op finder en anseelig separat erhvervsafdeling med egen indgang og to større kontorer. Et toilet, et tekøkken og en terrasse er også en del af erhvervssektionen. Derudover forkæles man af et stort vaskerum og to store rum i kælderen.

Blandt planløsningens mange fortrin er også den fine måde, hvorpå haven bliver en naturlig forlængelse af huset. På den sydvestlige side af villaen er der anlagt flere terrasser, og i samme afdeling af haven har man etableret en dam. En god isoleret stor garage og en stor Carport danner sammen med huset rammen for en lukket gård med plads til det hele. Ved carporten sendes en sidste tanke til de spændende løsninger, som nævntes indledningsvist, for stolperne er originale telefonpæle, mens alle brosten er genanvendte slotssten.

Adresse: Slotsalleen 36, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29470000035  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 2.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsen  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 1df Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder  
BFE-nr.: 5371800  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1990

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 4.882.000,00  
Grundværdi: 1.882.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.905.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.505.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryseskab (Gorenje), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens - Indbygget emhætte), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG), Indbygget kaffemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1069 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 249 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Erhverv        | 152 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 86 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 168 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 50 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Carport        | 18 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Garage         | 32 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.  
I garagen er der en indbygget carport på 18 m<sup>2</sup>

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

19.8.1941 Dok om byggelinier mv, Vedr 1AB  
21.1.1975 Dok om oversigt mv  
21.7.1976 Byplanvedtægt nr. 13 Forprioritet

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2022
- Plan - Munkestien
- 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 lokalplaner:

- Plan - Byplanvedtægt for et område i Slagelse Sydby

Ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Slotsalleen 36, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29470000035  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 2.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ved svamp, insekt og råd gælder følgende: Ved skade på døre, vinduer og facadepartier gælder der 1/3 egenbetaling af den samlede skadeudgift

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.400,00      Forbrug: 27,02 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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:

##### **Områdeklassificering:**

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

##### **Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn skal udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

##### **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: Slotsalleen 36, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29470000035  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 2.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 19.918,56 | Kontantpris/udbetaling                    |
| Grundskyld              | kr. 16.712,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie |
| Husforsikring           | kr. 12.816,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   |
| Renovation              | kr. 4.511,00  | I alt                                     |
| Skorstensfejning        | kr. 833,08    |                                           |
| Skadedyr                | kr. 210,55    |                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 55.001,19 |                                           |

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.958 md./ 395.491 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.310 md./ 315.719 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: 2.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Slotsalleen 36, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29470000035  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 2.4.2025

#### 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 |
|--------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark | Anden lånetype  | 280.391,52   | 277.739,12    | 275.314,46    | DKK              | -0,27              | 31.190,86     | 10,83        | 29,84 |                     |                             |                   |                    |
| Realkredit Danmark | Anden lånetype  | 1.536.398,90 | 1.521.864,71  | 1.508.578,83  | DKK              | -0,27              | 154.975,83    | 10,83        | 15,25 |                     |                             |                   |                    |