

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: Herthalund 26, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 80000336
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 6.4.2025



Beskrivelse:

I Slagelsebydelen Antvorskov står denne arkitekttegnede storvilla, der med et beboelsesareal på ikke færre end 440 kvadratmeter og en stor, frodig have er særdeles rummelig ude såvel som inde. Ejendommens rummelighed og indretning giver mange muligheder for den store familie, eller for dem med et ønske om at bo flere familier under samme tag. Et gennemgående træk for ejendommen er den enkle, ensartede stil i design og materialevalg, og den gode indretning understøtter flot æstetikken. Beliggenheden er tilsvarende værd at fremhæve for de korte afstande til både grønne, rekreative arealer og midtbyens mange muligheder.

En eftertragtet adresse

Beliggenheden i Antvorskov er på mange måder fordelagtig. Det gælder især i forhold til de grønne områder, hvor I blot få hundrede meter mod øst finder enorme skovområder, der er yderst velegnede til eksempelvis hundeluftning og diverse motionsformer. Der er i nærområdet fortrinlige muligheder for at dyrke adskillige sportsgrene.

Den nemme adgang til midtbyen giver anledning til både butiksliv og shopping, kultur og madoplevelser. Det er i forhold til beliggenheds fortrin også værd at bide mærke i, at offentlig transport er let tilgængelig, og det samme er motorvejsnettet, hvorved pendlere vil opleve meget korte rejsetider, uanset om man skal mod øst eller vest.

Gennemtænkt ned til mindste detalje

Villaen er opført i gule sten, og stedvist er facaden forsynet med mørkt træværk. På taget er der solceller og solfangere. På grund af den let skrånende grund, hvor villaen så at sige kiler sig ind i landskabet, indledes boligen på overetagen. Hallen indleder, og på højre hånd finder man køkkenet, der toner frem med helt skabselementer i en grå nuance. Det står flot til det skakternede gulv.

(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: Herthalund 26, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 80000336
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 6.4.2025

Etagen fortsættes af en stor stue med et fantastisk lysindfald, og herpå venter en værelsesafdeling med to badeværelser, hvoraf det ene er tilknyttet et af de i alt tre værelser, som forefindes på dette niveau. Ved hallen er der et gæstetoilet, der ligesom køkkenet er renoveret, og det samme gælder for badeværelset og toilettet i underetagen. Underetagen er indrettet med endnu to anseelige stuer, tre værelser, to toiletter, badeværelse og sauna. Det hele afrundes af flere disponible rum, der tæller med i kælderarealet på 42 kvadratmeter.

Havens mange terrasser

Langt størstedelen af haven er placeret på den solrige side af huset. Modsat ses kun en bred indkørsel, der leder til en dobbeltgarage. På sydvestsiden er der imidlertid en flot have, hvor store bede med buske, som blomstrer i det sene forår, og fine staudebede bindes sammen af en græsplæne. Det hele omkranses af høje træer, der bidrager til at fremmane den fuldstændig private og ugenærede fornemmelse.

Terrasserne er placeret strategisk på grunden, så man altid kan finde sol eller skygge. Fra altanen ved overetagens stue har man en særligt privilegeret udsigtspost. Just nedenfor er der endnu en terrasse, og herfra ses yderligere tre terrasser: en ved den mindre, men stadig rummelige stue i stueplan, en ved gavlen og en ude i selve haven.

Adresse: Herthalund 26, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 80000336
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 6.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 1es Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder
BFE-nr.: 5371837
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1974 / 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.163.000,00
Grundværdi: 1.091.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.330.400,00
Grundlag for grundskyld: 872.800,00

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

Tilbehør:

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

Ikea opvaskemaskine, Ikea emhætte, Ikea indbygningsovn x2, Ikea mikrobølgeovn, Ikea induktionskogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2093 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	276 m ²
-heraf Carport	33 m ²
Kælderareal:	42 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	440 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021
- Kommuneplan 2022
- Munkestien
- Munkestien, forslag
- Planstrategi med Agenda 21-stra
- Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
- Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
- Planstrategi for Slagelse kommune, forslag
- Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: 1SL4240 - Separatkloakeret.
Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: 1SL5310_1 - Separatkloakeret
Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: 1SL5230 - Separatkloakeret
Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: - SO
Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: - O

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 13: Byplanvedtægt for et område i Slagelse Sydby.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 08.12.1937 lbnr. 1651-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1-hc lod til 1-bt Filnavn: 23_F_441
Nr. 2 lyst d. 19.08.1941 lbnr. 1458-23 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1AB Filnavn: 23_D_559
Nr. 3 lyst d. 24.07.1973 lbnr. 9504-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv Filnavn: 23_F_441
Nr. 4 lyst d. 02.07.1976 lbnr. 14771-23 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 13 Filnavn: 23_K_160
Nr. 5 lyst d. 25.08.1980 lbnr. 19654-23 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 8 lyst d. 07.11.2017 lbnr. 1009312573 Filnavn: 60c5dc41-f08f-4f10-b0a1-8e593e88f927
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Herthalund Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Herthalund 26, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 80000336
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 6.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Codan Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.400,00 Forbrug: 36,4 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, solceller og solfangere

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærket oplyser et årligt varmeforbrug på 36,4 MWh fjernvarme (kr. 29.100) og 5.092 kWh el (kr. 13.300). Samlet varmeudgift er kr. 42.400.

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 som gult hus, rødt hus, sort hus

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnene 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.

Fredede træer i haven:

Køber gøres bekendt med, at flere af træerne i haven er fredet.

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.

Adresse: Herthalund 26, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 80000336
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 6.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.985,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.688,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 13.743,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.203,00	I alt
Grundejerforening	kr. 300,00	
Skorstensfejning	kr. 1.640,29	
Skadedyr	kr. 213,82	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.773,17	

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.717 md./ 296.599 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.729 md./ 236.754 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: 6.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Herthalund 26, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 80000336
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 6.4.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	-0,16			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	0,16			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	0,09			0				