

# 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: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025



## Beskrivelse:

### Europaparken - Nyere, indflytningsklar villa beliggende i eftertragtet villakvarter

Drømmer du om et moderne og velindrettet hjem med plads til hele familien? Denne skønne villa på Spaniensvej 1 tilbyder 131 m<sup>2</sup> bolig med en gennemtænkt planløsning og et dejligt lysindfald. Villaen er opført i 2016 i mursten med tegltag, og fremstår indflytningsklar.

Når du træder ind i boligen, bliver du mødt af en lys og indbydende entré, hvor du har plads til sko og overtøj. Herfra er der adgang til bryggerset, som er både pænt og praktisk, med god skabsplads, bordplads, vask samt vaskefaciliteter. Via entréen ledes du ind til husets hjerte, som er det skønne, åbne køkken/alrum, der er det naturlige samlingssted - både i hverdagen og ved besøg af gæster. Her er et skønt lysindfald fra de store vinduespartier og en dejlig atmosfære. Og der er rigeligt med plads til både et langt spisebord og sofaarrangement. I forlængelse af køkken/alrummet er en flisebelagt, sydvestvendt terrasse, så der er også mulighed for at nyde måltiderne udendørs på solrige dage. Boligen byder desuden på en forældreafdeling med et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe og direkte adgang til eget badeværelse. Og i den anden ende af huset finder du en børne/gæsteafdeling med 2 gode værelser samt et ekstra badeværelse. Der kunne også være mulighed for at indrette et af værelserne til kontor.

Boligen opvarmes med naturgas og der er gulvvarme i alle rum. Der er dog fjernvarme på vej til området, og det forventes at man fra 2026 kan konvertere til fjernvarme. Tilmeldingen er allerede i gang.

Udendørs venter en velanlagt have, som byder på en velplejet græsplæne samt en skøn, sydvestvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Her er der rig mulighed for afslapning eller hyggelige stunder med familie og venner. Herudover er der til boligen en integreret carport, hvorfra der er direkte adgang til bryggerset, og i forlængelse af carporten et praktisk udhus til redskaber, havemøbler, cykler m.m.

Boligen er velbeliggende på en lukket vej i det attraktive Europarken, et børnevenligt område i Slagelse Vestby, som er ideelt for børnefamilien med dagtilbud, skole og indkøb inden for én kilometer. Og på cykel kan Slagelse centrum nås på kun et kvarter. Desuden nås motorvejsforbindelse mod København og Fyn/Jylland på få minutter i bil. Med andre ord er alt inden for rækkevidde her.

## 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: Carsten Nordbo

v/ Carsten Nordbo  
Smedegade 14  
4200 Slagelse  
mail@carsten-nordbo.dk  
Tlf. 58 50 00 83  
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025



Vejledende plantegning uden ansva

v/ Carsten Nordbo  
Smedegade 14  
4200 Slagelse  
mail@carsten-nordbo.dk  
Tlf. 58 50 00 83  
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025



Adresse: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 7bv Landsgrav, Slagelse Jorder  
BFE-nr.: 10181577  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 2016

**Arealer\***

Grundareal udgør:	892 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	177 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	36 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	10 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	131 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

3.10.2007 Servitut vedr. vedtægter for Grundejerforeningen Europa- parken II  
23.6.2008 Servitut vedr. kloakledninger og brønde m.m.  
Kommune rammeplan: 2022-33  
Lokalplan: nr. 272 vedr. boligområder i Europaparken  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Europa-parken II  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.745.000,00  
Grundværdi: 945.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.196.000,00  
Grundlag for grundskyld: 756.000,00

\* 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):

type: Indbygningsovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Falmecc  
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.121,00 Forbrug: 726,4 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **Jordforening – områdeklassificeret**

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.

##### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.199,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.745.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.392,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.832,50
Husforsikring	kr. 5.022,00	Køberrådgivning og berigtigelse af handel, anslået	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 157,47	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.350,00
Renovation	kr. 1.296,00	I alt	kr.	3.787.182,50
Grundejerforening	kr. 2.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.567,07			

#### 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.630 md./ 247.558 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.468 md./ 197.612 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: 1.4.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Spaniensvej 1, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 34450001166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 1.4.2025

**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:**

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

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.