

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: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Sydvest for Slagelse - Højtliggende ejendom med skøn udestue og masser af muligheder

Velkommen til Bredholtvej 1 - her får du en bolig med masser af muligheder, perfekt for dig, der ikke er bange for at tage fat og skabe dit drømmehjem! Huset er opført i pudset murværk med termovinduer.

Indenfor mødes du af en praktisk entré, hvor der er god plads til sko og overtøj. Herfra træder du ind i et funktionelt køkken med lyse elementer og alt i hårde hvidevarer. Fra køkkenet går du videre ind i den rummelige stue, som byder på en spiseafdeling, hvor brændeovnen skaber en varm og hyggelig atmosfære med åben forbindelse til opholdsstuen. Fra stuen er der adgang til et stort udestue, der er omgivet af store vinduespartier, som fylder rummet med et naturligt lysindfald. Det fungerer som et ideelt opholdsrum, hvor du kan nyde et roligt øjeblik eller skabe din egen hyggelige oase. Det åbner op til den sydvendte terrasse, som giver dig mulighed for at nyde solen hele dagen. Boligen har tre værelser, der kan fungere som soveværelser, kontor eller børneværelser. Badeværelset er enkelt og funktionelt - lige til at gå til.

Boligen opvarmes med centralvarme.

Udendørs venter en stor skøn naturgrund på i alt 2.215 m² med masser af muligheder – perfekt til både projekter og afslapning. Haven er stor og grøn, ideel til alt fra at dyrke egne grøntsager eller bygge et udekøkken. Et mindre skovområde lige uden for døren skaber en fredelig oase og giver en følelse af ro og natur. Derudover byder haven på en dejlig træterrasse, et overdækket skur samt et ekstra udhus, som giver ideelle opbevaringsmuligheder.

Her bor du tæt på naturskønne områder, der indbyder til rolige gåture og frisk luft, samtidig med at du har nem adgang til indkøb, skoler og institutioner samt hurtig forbindelse til motorvejen, som bringer dig hurtigt videre til både København og Fyn/Jylland.

Køber må forvente istandsættelse og modernisering, men for den rigtige køber er der gode muligheder.

Prisen er inkl. en selvstændig grund, som der kunne være mulighed for at bygge på.

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

Adresse: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Adresse: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025



Adresse: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 36f Landsgrav, Slagelse Jorder m.fl.
BFE-nr.: 5374588 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Septiktank
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.189.000,00
Grundværdi: 716.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 951.200,00
Grundlag for grundskyld: 572.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Kogeplade mærke: Leonard
type: Køle-/fryseskab mærke: Beko
type: Opvaskemaskine mærke: GRAM
type: Indbygningsovn mærke: Junker
type: Vaskemaskine mærke: Beko
type: Indbygget kombiovn mærke: Junker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2215 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
-heraf Garage	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.4.1966 Servitut vedr. oversigt mv
20.4.1966 Servitut vedr. adgangsbegrænsning mv
5.10.1973 Servitut vedr. byggelinier mv
25.11.1975 Servitut vedr. byggelinier mv
Kommune rammeplan: 2022-33

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

HF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Udhuset er ikke dækket mod insekt- og svampeskader.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.500,00 Forbrug: 1.231 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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 "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salget opfatter matr.nr. 36f (973 m²) og matr.nr. 36g (1.242 m²).

De oplyste værdier under ejendomsdata, ejerudgifter m.m. dækker derfor begge matrikler.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

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

Adresse: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.851,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.358,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,00
Husforsikring	kr. 2.665,12	Køberrådgivning og berigtigelse af handel, anslået	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 167,27	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.050,00
Renovation	kr. 4.511,00	I alt	kr.	718.550,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 1.831,13	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. 20.383,64			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.938 md./ 47.251 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.140 md./ 37.678 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: 28.3.2025. 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: Bredholtvej 1, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 34450001120
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 28.3.2025

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 A/S	Obl.lån				DKK	3,00			0				