

Salgsopstilling

Ejendomsmægler Camilla Lindhard ApS

Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Adresse: Ingersvej 10, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 430000340
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 12.9.2026



Beskrivelse:

Masser af kvadratmeter til familien - dog skal I forvente en del renovering, især tag og kælder.

Området: Her er ideelt for oplagt for børnefamilier, der gerne vil bo tæt på natur og pendler muligheder. Børnene kan trygt følge vejen til Antvorskov Skole, der ligger ca. 1 kilometer væk, er Slagelses største folkeskole med tilknyttet SFO og plads til alle klassetrin fra 0.-9. klasse, og der er flere daginstitutioner i kort afstand fra kvarteret. Til den daglige indkøbsrunde er der god betjening i lokalområdet, og I er samtidig ikke langt fra Slagelse bymidte med et bredere udvalg af butikker og specialforretninger. Naturskønne omgivelser er der også rig mulighed for at nyde blandt andet med Slagelse Lystanlæg og grønne område med boldbaner tæt på, som indbyder til gåture, cykelture og udeliv med børnene.

Ejendommen ligger inden for gå- og løbeafstand til Slagelse Lystskov – et fantastisk rekreativt område, der indbyder til gå- og løbeture, uanset årstid. Samtidig er motorvejstilkørslen få minutter væk, med ca. 1 times kørsel til København. Slagelse Centrum er ikke langt væk, og har et rigt café- og restaurant udvalg. Når der skal shoppes er Vestsjællands Centret et attraktivt samlingspunkt.

Indretning :

Entré med trappe til 1. sal, hvidt køkken med god plads, stor opholdsstue med udgang til haven, spisestue/værelse, stort værelse.

1. sal : 2 store værelser, det ene med udgang til svalegang/altan med udsigt over haven, stort badeværelse med vinylgulv og bruseniché,

Kælderen : 2 disponible rum, fyrrum. Kælderen er fugtig, og kræver renovering, hvis man ønsker at benytte den.

Haven er grøn og hyggelig, fyldt med træer, æbletræ og havehus til børnene.
Her er der masser af plads til at spille fodbold, holde familie fester og nyde naturen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard



Dato: 12.9.2026





Adresse: Ingersvej 10, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 430000340
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 12.9.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 1bk Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder
BFE-nr.: 5371753
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Opført/ombygget år: 1936 / 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.030.000,00
Grundværdi: 881.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.624.000,00
Grundlag for grundskyld: 704.800,00

Arealer **

Grundareal: 991 m²
Boligareal i alt: 181 m²
Øvrige arealer:
Kælderareal: 64 m²

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.*

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.*

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.4.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
19.8.1982 Lokalplan nr. 48
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

Hvidevarer medfølger, der gives dog ingen garanti på dem.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ingersvej 10, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 430000340
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 12.9.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Byggematerialer, Mekaniske funktionsfejl i faste elektriske installationer - Skade lavet af dyr - Haveanlæg ved tyveri, hærværk og påkørsel

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.400,00 Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr - Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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:

Oplysning om olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der, jf. ejendomsdatarapporten, på ejendommen er en nedgravet inaktiv olietank. Der foreligger en attest på sløjfning. Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning om forholdet hos egen juridiske rådgiver.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 6

Adresse: Ingersvej 10, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: 430000340
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 12.9.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.282,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2022	kr. 7.823,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 13.573,59	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 130,28	I alt
Renovation samlet	kr. 4.005,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer	kr. 440,65	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.254,92	

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.941 md./ 95.294 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.355 md./ 76.262 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: 12.9.2026. 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: 1/1 - 1/7. **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.



Adresse: Ingersvej 10, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 430000340
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 12.9.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Vides ikke

Sælger har aldrig modtaget en opkrævning fra en grundejerforening.



Adresse: Ingersvej 10, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 430000340
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 12.9.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer arealer, 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. 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.

Jordforurening område klass. som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.