



REAL

Fruegade 2E, 4200 Slagelse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	100
Kontantpris	2.175.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.484	Grund m2	105
Byggear	1988	Energimærke	B

Sagsnr. **371V3017**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

I hjertet af Slagelse ligger dette smukke byhus, som nu kan blive dit hjem. Der er tale om en toetagers bolig for enden af den historiske ejendom, som fremtræder flot velholdt og meget charmerende. Allerede udenfor venter et dejligt udeliv i en lukket og privat gårdhave, hvor der samtidig er mulighed for egen parkering, hvilket giver både privatliv og praktisk funktionalitet.

Beliggenheden er attraktiv, fordi alle byens bekvemmeligheder er inden for kort gåafstand. Til fods når du hurtigt både indkøbsmuligheder, caféer, restauranter og kulturliv i centrum, og også de grønne, rolige omgivelser i Lystanlægget er en del af nærområdet. Den smukke, røde bygning ligger på hjørnet af Fruegade og Nielsesminde, hvor den udover de velholdte, rødmaledede facader præsenterer sig med hvide sprossevinduer, en hvid port og et rødt tegltag med zinkinddækkede kviste. Alt i alt signalerer det traditionel byggestil, som tydeligt er velholdt.

Inde i boligen fortsætter det pæne udtryk med et dejligt lysindfald. Fra entréen er der adgang til et stort badeværelse med bruseniche, og lige fremme ligger stuen. Her er der åben forbindelse til køkkenet, samtidig med at de to sektioner er let afgrænset af en halvmur. Stuen har rig plads til indretning, og fra rummet er der direkte udgang til gårdhaven.

Fra stuen fører trappen op til første sal, hvor reposet giver adgang til tre lyse og indretningsvenlige værelser. Reposet har tidligere været anvendt som stue, hvilket giver mulighed for fleksibel indretning, fx som tv-stue, kontor eller hyggelig opholdsplads.

Udelivet nyder du bag hækken i den flisebelagte gård med aftensol, som samtidig danner ramme om et godt naboskab i ejerforeningen.

Alt i alt et oplagt valg for dig, der ønsker at bo centralt i Slagelse med både byliv og natur lige udenfor døren.

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: Jan Thanning

Adresse: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026



Adresse: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026

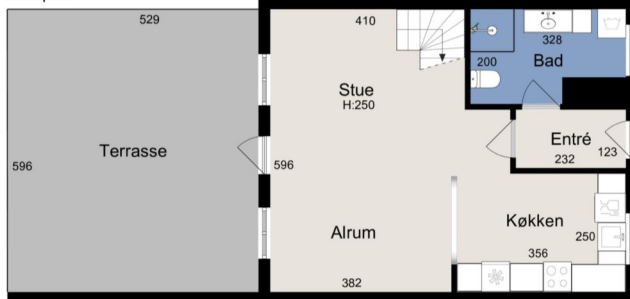


Adresse: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

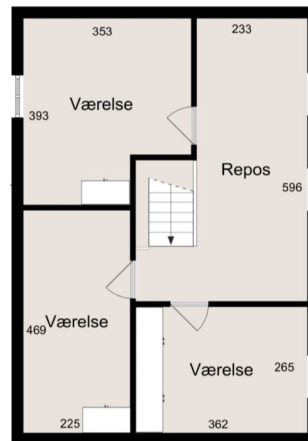
Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026

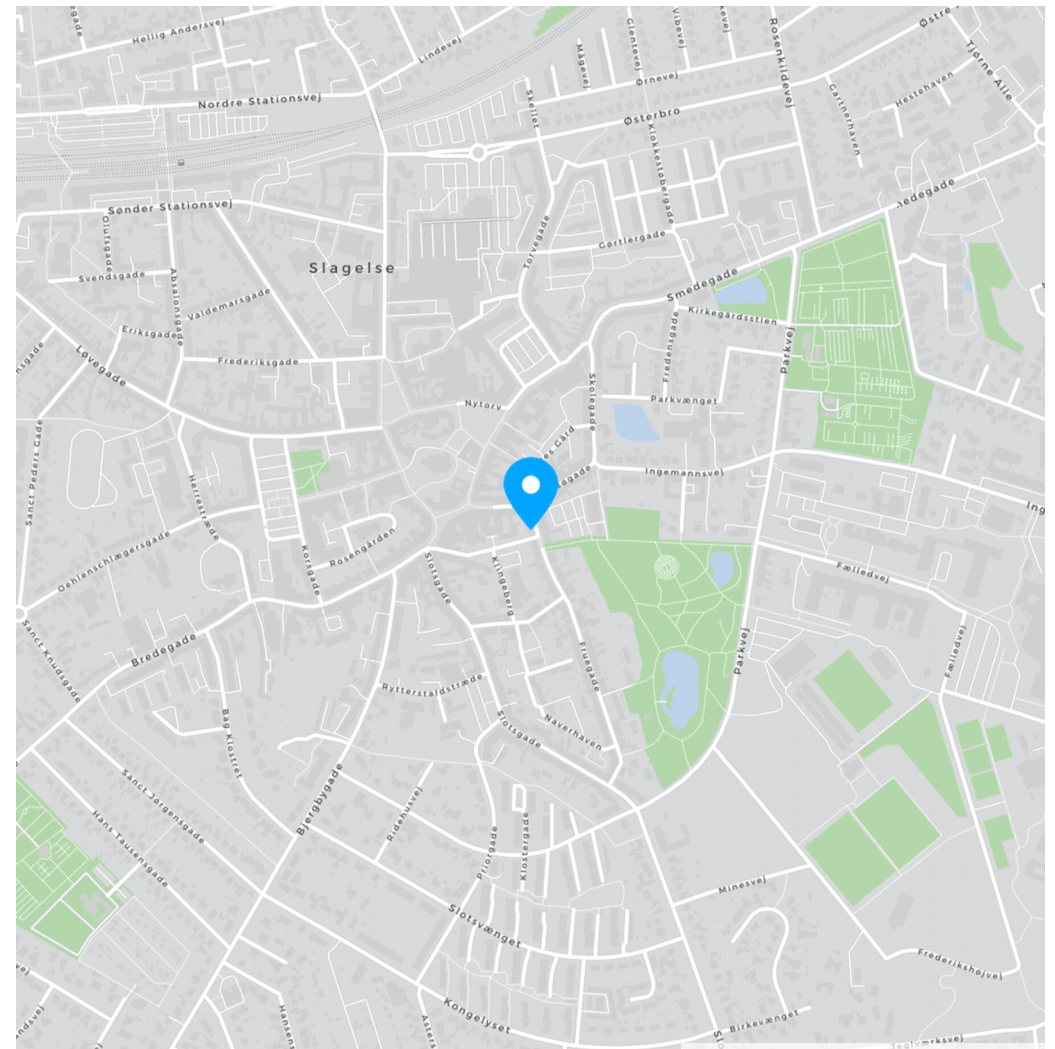
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	124 a Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5364881
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.665.000 kr.
Grundværdi:	669.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.332.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	535.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	105 m ²
- heraf vej	21 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	49 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan 160 bymidtens udseende
Lokalplan 1093 bymidten i Slagelse

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1989 Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst
pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 17.12.2002 Lokalplan nr. 164

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Whirlpool kogeplade - Wasco emhætte - Blomberg ovn - Blomberg køle/fryseskab - Bosch opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Fibernet:

Er der ikke indlagt fibernet

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 10.420,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 indbetalt akonto varme 13.700 kr og akonto vand 4.600 kr

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.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.175.000
Grundskyld	kr.	5.941	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.494	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.950
Renovation	kr.	2.559	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	9.920	I alt	kr.	2.205.453
Rottebekæmpelse	kr.	105	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.812			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.708 md./ 140.501 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.534 md./ 114.406 år v/24,70%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Fruegade 2E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 371V3017
Ejerudgift/md.: kr. 2.484

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Nielsensminde v/ Hanne Odgaard Støvring

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe