



REAL

Fruegade 50, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	2.245.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.657	Grund m2	147
Byggeår/ombygget	1850/1989	Energimærke	B

Sagsnr. **371V2966**

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 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

I det attraktive krydsfelt mellem centrum's handelsliv og Lystanlæggets grønne arealer møder I dette særdeles rummelige byhus. Fra 1850 og frem til i dag har det genereret en hel del sjæl og charme, som blandt andet afspejler sig i flotte plankegulve. Loftshøjden er god, lysindfaldet det samme, og planløsningen er også tilrettelagt helt ideelt med blandt andet fem værelser. Velkommen til Fruegade.

Bag den grønne facade og det røde tag gemmer sig 153 kvadratmeter. Det gælder for samtlige rum, at de opleves som lette og luftige, og indretningen møder således ingen stopklods. Hverken i den store vinkelstue eller på tværs af de fem værelser. Mange målgrupper vil af samme grund kunne spejle sig i layoutet, som videre tilbyder et charmerende køkken og et badeværelse. Sidstnævnte er et klassisk eksemplar med hvide, kvadratiske fliser og et separat, glasafskærmet bruseafsnit.

Fra køkkenet er der fri passage til baghaven. Størstedelen er anlagt med fine fliser, hvor der er god plads til havemøbler og besøgende. Solen modtages især fra syd og vest, hvad der kommer jer såvel som den velvalgte beplantning til gode. Haven er med andre ord nem at holde, og så er der tilmed en utrolig ro. På den anden side af lågen har I adgang til grønne fællesarealer.

Som de historiske huse omkring jer afslører, flytter I til et atmosfærefyldt kvarter. På den anden side af gaden starter Lystanlægget med stier og søer, og der er samtidig heller ikke langt til Slagelses absolutte midte. Få hundrede meter adskiller jer derfor fra både forretninger, spisesteder og idrætsfaciliteter, ligesom skole og institutioner også findes i nærmiljøet.

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 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 31.01.2026



Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

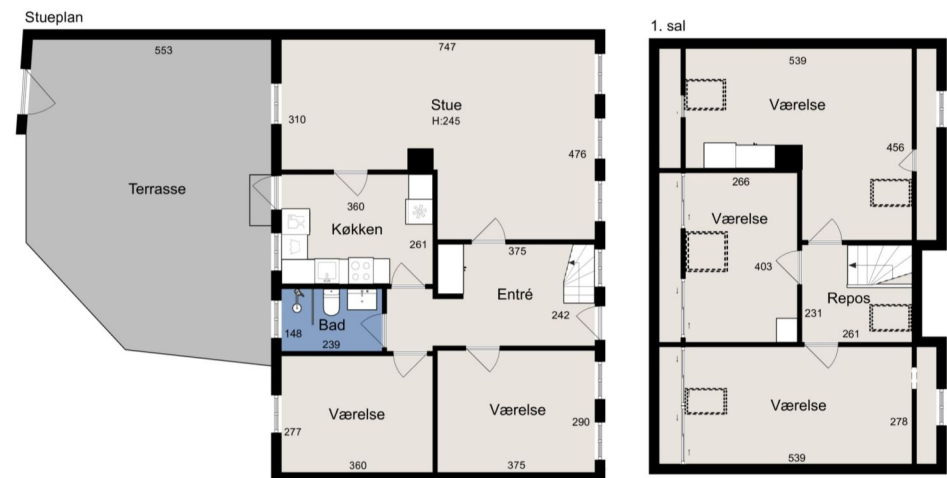
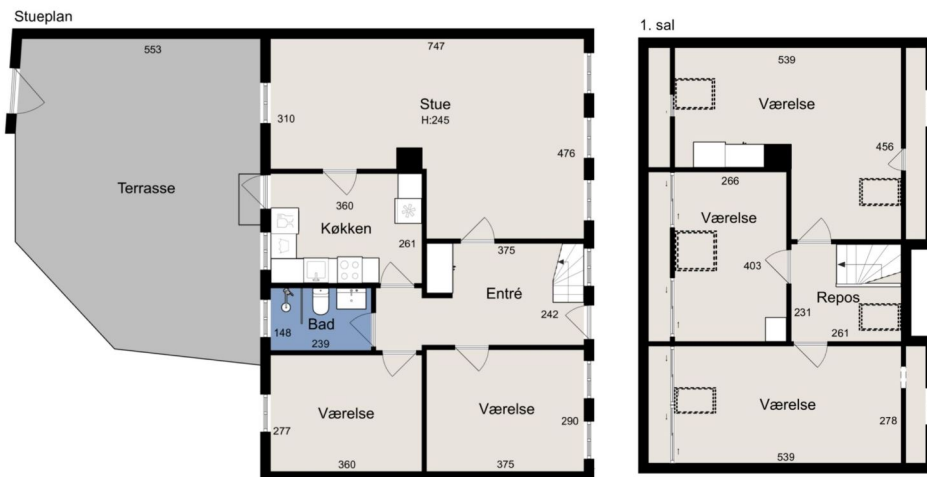
Dato: 31.01.2026



Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 31.01.2026

Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	94 c Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5364789
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1850/1989

Arealer*

Grundareal:	147 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 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:

Plan - Bymidstens udseende - nr 160
Plan - Byfornyelsesområde ved Fruegade og Slotsgade nr. 46

Kommuneplan:

Plan - Fruegadekvarteret nr. 1.1B4

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.04.1883 - Dok om vandløb mv

Nr. 2 lyst d. 04.05.1922 - Dok om benzintank

Nr. 3 lyst d. 25.08.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 20.04.1982 - Lokalplan nr. 46

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.166.000 kr.
Grundværdi:	959.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.732.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	767.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine: Samsung, Opvaskemaskine: Gram, Komfur: Bosch, Emhætte, Køle/fryseskab: Atlas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 13,31 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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:

Nej, men kan etableres.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Overtagelse af indestående lån

Der gøres opmærksom på at der er et lån som en køber evt. kan overtage. En køber bedes kontakte eget pengeinstitut om følgende.



Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.837	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	8.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	10.389	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	4.005	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	132	I alt	kr.	2.277.850

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

31.880

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.073 md./ 144.880 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.831 md./ 117.974 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 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

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.: 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