



**REAL**

## Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>363</b>   |
| Kontantpris      | <b>1.995.000</b>     | Værelser    | <b>10</b>    |
| Ejerudgift       | <b>2.798</b>         | Grund m2    | <b>7.624</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1860/2025</b>     | Energimærke | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **371V3013**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://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: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026



## Beskrivelse:

Leder du efter en ejendom, som du kan sætte dit eget præg på? Lidt uden for Slots Bjergby skal du glæde dig til at se denne smukke grund på 7.624 m<sup>2</sup>, der rummer et stuehus fra 1860 på 212 m<sup>2</sup>, som du kan opdatere til den stil, du synes bedst om. Herudover får du en villa på 151 m<sup>2</sup> i 1,5 plan, stort udhus/værksted samt yderligere et udhus.

Ejendommen er idyllisk placeret i rolige omgivelser, hvor naturen er allestedsværende, og når du skal tage dig af hverdagens gøremål, klares det nemt i byen.

Gerlev Mose 1A er en oplagt projektejendom, hvor der er mulighed for at modernisere ejendommen eller bygge helt nyt ud fra eget behov.

Ejendommen er registeret med et boligareal på 212 m<sup>2</sup> i 1,5 plan hvor der kan være et mulighed for at opnå udsigt mod Storebælt.

Oplagt og ideelt for dig, der søger et rummeligt hjem med renoveringspotentiale.

Stueplan byder på tre disponible rum, et badeværelse, et gæstetoilet samt et køkken-alrum, hvor der er god plads til at kunne samles om spisebordet. Førstesalen rummer to værelser til store og små samt to disponible rum.

Gerlev Mose 1B fremtræder i moderne stil og stueetagen blev totalrenoveret i 2019 med klinkegulve med gulvvarme, udskiftede forsatsvægge og et stilrent badeværelse. Flere vinduer og døre er fra 2019, og her blev loftetagen også opfrisket. Plantegningen byder desuden på køkken-alrum, kontor, soveværelse med walk-in, stue og en tagterrasse med fantastisk udsigt over markerne.

Du kan se frem til at bo på en stor naturgrund med en lille sø og en parklignende have. Ved klart vejr kan Storebæltsbroen endda spottes fra begge huse. Udenfor har du også flere terrasser, et skur samt to gode udhuse.

Din nye adresse ligger tæt på Slots Bjergby, hvor du finder indkøb, pasningstilbud og Hashøjskolen. Du har få minutters kørsel til Slagelse og motorvejen, der giver nem adgang til flere større byer.

## 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: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Adresse: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1A



Gerlev Mose nr. 1A



Gerlev Mose nr. 1A

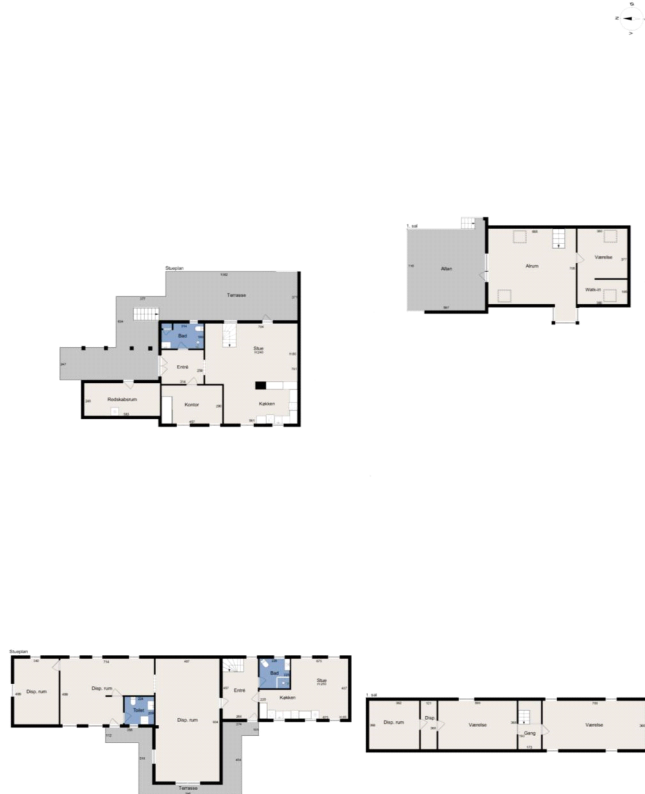


Gerlev Mose nr. 1A

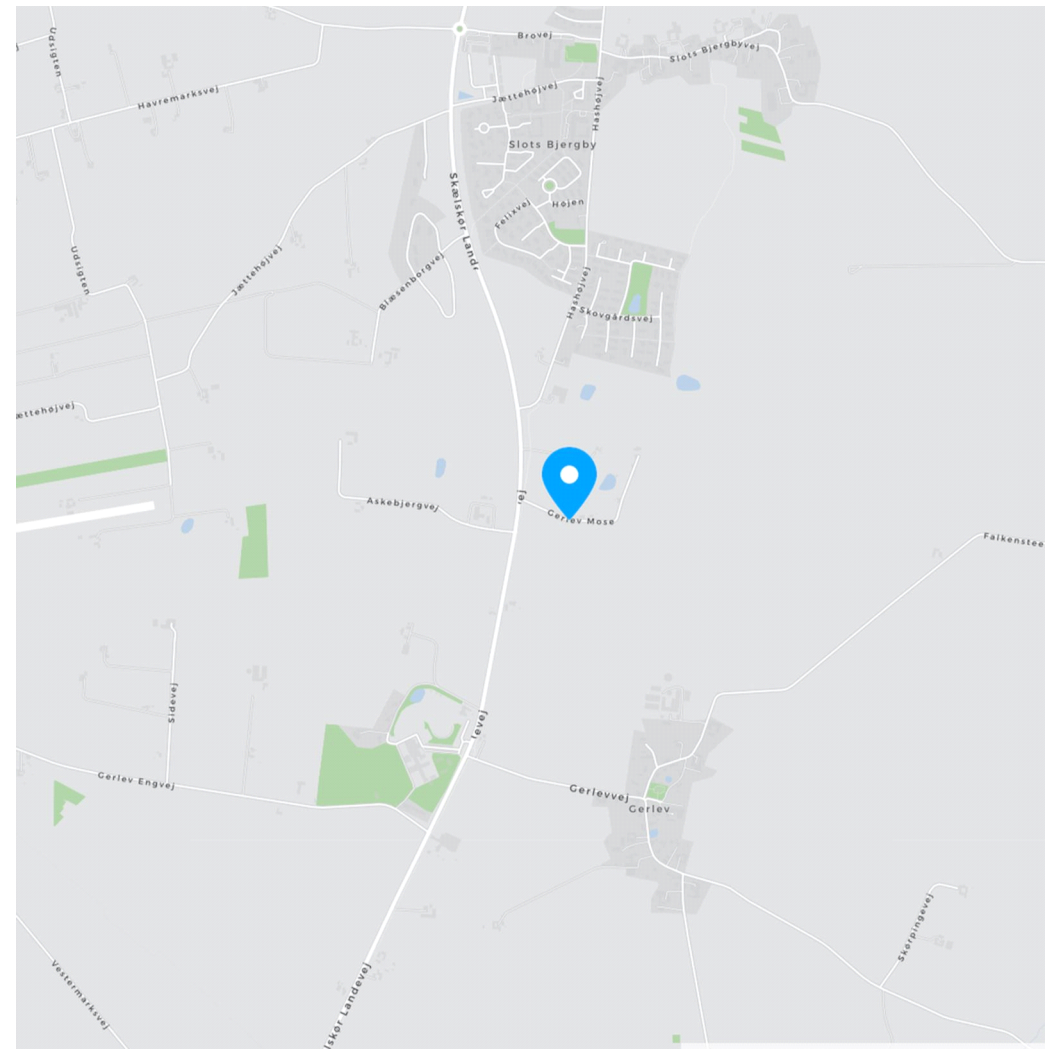
Adresse: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 52 b Gerlev By, Gerlev m.fl.  
BFE-nr.: 2532599  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1860/2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 2.429.000 kr.  
Grundværdi: 1.268.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.943.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.014.400 kr.

**Arealer\***

Grundareal: 7.624 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 363 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 108 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Garage: 65 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 m<sup>2</sup>  
Udhus: 97 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

18.03.1959 Dok om byggelinier mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Gerlev Mose 1A : blomberg køle/fryseskab - Siemens ovn - Blomberg kogeplader - Ecotronic emhætte - Bosch opvaskemaskine  
Gerlev Mose 1B : bosch køle/fryseskab - Voss komfur - Ecotronic emhætte - Bosch opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Varmeforbruget er alene på beboelse på Gerlev Mose 1B, da der grundet standen på beboelse på Gerlev Mose 1A ikke kan laves energimærke på denne.

**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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Bebyggelse:**

Ejendommen består af to postadresser Gerlev Mose 1A og Gerlev Mose 1B.

**Fibernet:**

Der er indlagt fibernet på beboelsen på Gerlev Mose 1B

**Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering**

Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da beboelsen på Gerlev Mose 1B på 151m<sup>2</sup> nu er ændret fra erhvervsareal til beboelsesareal.

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.

Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkomende vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.





Adresse: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026

**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.





Adresse: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|-----------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 9.910  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld            | kr. | 11.260 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 13.850    |
| Husforsikring         | kr. | 6.910  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 8.750     |
| Renovation            | kr. | 4.754  | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 2.017.600 |
| Skorstensfejning      | kr. | 441    | 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. |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 303    |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 33.578 |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.752 md./ 129.020 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.754 md./ 105.053 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: 30.01.2026  
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Gerlev Mose 1A, Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 30.01.2026

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Standardfinansieringsforbehold:**

Da den samlede ejendom ses som en projektejendom fsva. Gerlev Mose 1A, og der vil derfor forvenligt ikke kunne opnås en almindelig 80% belåning på den samlede ejendom, som den fremstår i dag. Køber henvises til eget pengeinstitut fsva. finansieringsmuligheder.



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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