



REAL

Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	115
Kontantpris	2.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.834		
Byggeår/ombygget	1870/1990	Energimærke	B

Sagsnr. **371E1292**

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: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025



Beskrivelse:

Det er en charmerende bolig, som nu udbydes til salg lige midt i Slagelse. Hjemmet udgør den ene del af et klassisk byhus, og inden døre kan du se frem til hele tre etager, inklusiv en brugbar kælder. Planløsningen er funktionel og delevendig, herunder med tre soveværelser og et tidssvarende opholdsmiljø – og der medfølger ovenikøbet en hævet terrasse.

Ejendommen kan dateres tilbage til 1870, og den præsenterer sig med dekorative facadedetaljer, hvide sprossevinduer og klassisk mansardtag i røde teglsten. Via den flotte, blå port er der overdækket adgang til boligen samt forbindelse til den lukkede gård.

Plankegulv og rustikke, synlige bjælkekonstruktioner pryder stueplanet, der er dedikeret til opholdsmiljøet. Dette udgøres af køkken og stue i ét, og herfra er der direkte udgang til terrassen. Det moderne køkken fremstår med sorte fronter uden greb, og alle hvidevarer er pænt integreret. Den brede køkkenø giver ekstra skuffe- og arbejdsplads, og den har smart spisedisk og indbygget vinkøleskab.

På førstesalen finder du værelsesafdelingen, der udover de tre soveværelser tæller et badeværelse. Samtlige værelser er velproportionerede, og to af dem har faste skabe. Det fine badeværelse har bruseniche og stilrent inventar, der matcher køkkenet.

Kælderens bonuskvadratmeter er udnyttet til et praktisk vaskerum og et toilet samt et stort disponibelt rum.

Den tilhørende terrasse vender ud mod den rolige gård, og den kan indrettes med en hyggekrog, hvor du kan slappe af i aftensolen.

Med hjemmebase på Smedegade har du selvstændigt kort afstand til alle byens herligheder – fra gode indkøbsmuligheder, specialforretninger og shoppingcenter til spisesteder, caféer og kulturtilbud. Sportshallen og lystanlægget er også inden for bekvem rækkevidde, og der er små fem minutter på cykel til stationen.

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: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025



Adresse: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

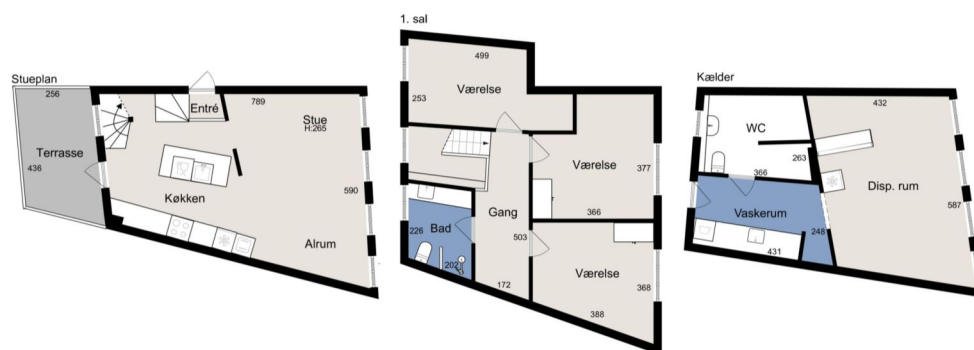
Dato: 01.12.2025



Adresse: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	196 b Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	278728
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1870/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.477.000 kr.
Grundværdi:	546.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.181.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	436.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	165 m ²
- heraf boligareal:	115 m ²
- heraf areal til kælder:	50 m ²
BBR-boligareal:	115 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	50 m ²
- Kælder:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Nr. 101 - Byfornyelsesområde ved Smedegade
Nr. 160 - Bymidstens udseende

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1987 Tillægstekst Lokalplan nr. 101
Nr. 2 lyst d. 17.03.1988 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens kogeplade med indbygget emhætte, Siemens ovn, Siemens microovn, Electrolux opvaskemaskine, Siemens Køleskab, Qooker vandhane

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.250 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmekonsumet er sælgers seneste årsforbrug for 2024.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er kategoriseret med værdi 3

Fibernet:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

Ejerforening

De to ejere i ejerforeningen betaler udgifter selvstændigt hvorfor der ikke er nogle fællesudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.026	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.848	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	6.495	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.511	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	2.225.198
			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		22.004			

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 11.612 md./ 139.343 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.349 md./ 112.193 år v/27,06%
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 3 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: 27.11.2025
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: 1/2 - 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: Smedegade 31A, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371E1292
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 01.12.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.586.386	1.586.386	1.594.123	DKK	2,19	92.025	27,75	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 50/100

Adm. fordelingstal: 50/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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