

Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**70**
Kontant	**1.095.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.245**	Grund m^2	**61**
Byggeår/ombygget	**1880/1988**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **371V3142**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026



Charmerende byhus i centrum med privat terrasse mod syd

I byhuset på Skovsøgade bor I midt i Slagelse med caféer, spisesteder, specialbutikker og det hyggelige anlæg i gåafstand, og der er kun 500 meter til VestsjællandsCentret. Rækkehuset fra 1880 rummer 70 kvadratmeter i halvandet plan med køkken-alrum, værelse og badeværelse, og hertil kommer en privat terrasse mod syd med låge ud til et grønt fællesområde. Det er et oplagt hjem for det unge par eller den enlige.

Med byen lige uden for døren er naturen heller ikke langt væk, for der er knap en halv kilometer til naturområdet Slagelse Lystskov. Indkøb, skole, idrætsfaciliteter og pasningstilbud ligger alle i gåafstand, og det samme gælder Slagelse Station knap en kilometer herfra. Vestmotorvejen ligger godt to kilometer væk.

Bag den charmerende, rødmalede murstensfacade fører entréen ind til husets opholdsrum. Her er køkken, spiseplads og stue samlet i ét rum på godt otte meter fra køkkenvinduet mod nord til terrassedøren mod syd, så rummet får dagslys fra begge ender. I køkkenenden står hvide elementer i vinkel med et funktionelt arbejdsområde og god plads til opbevaring. Midt i rummet er der plads til spisebordet, mens stuen har vindue og dør direkte ud til terrassen. Trappen til førstesalen går op fra rummet ved entréen.

Ovenpå ligger værelset og badeværelset på hver sin side af reposen. Værelset har plads til en dobbeltseng, og der er et fast skab til garderoben. Badeværelset er indrettet med separat bruseniche, et langt vaskebord med skabe og plads til vaskemaskine.

Den hækomkransede terrasse er husets private uderum, og når I vil have mere plads, kan I gå gennem lågen ud på fællesområdets græsplæne. Til huset hører desuden en parkeringsplads i en lukket gård og et udhus til cyklerne.

Lyder det som jeres næste hjem i byen? Så ring til os, og kom forbi til en fremvisning.

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

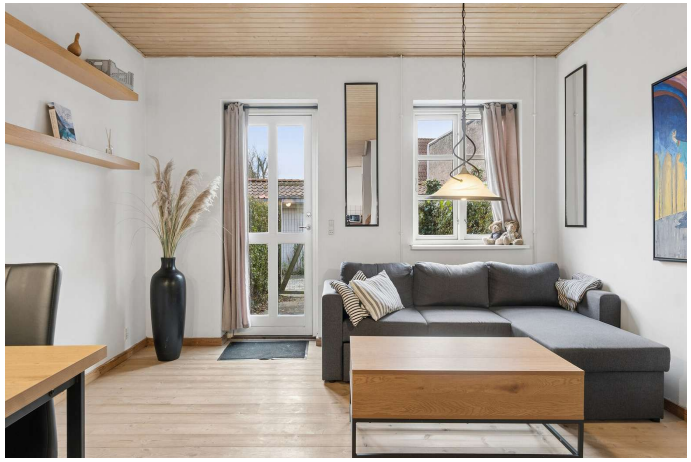
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026



Stue



Spiseplads/køkken



Stue/spidseplads



Køkken



Spiseplads



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Fælleshave



Parkeringspladser

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

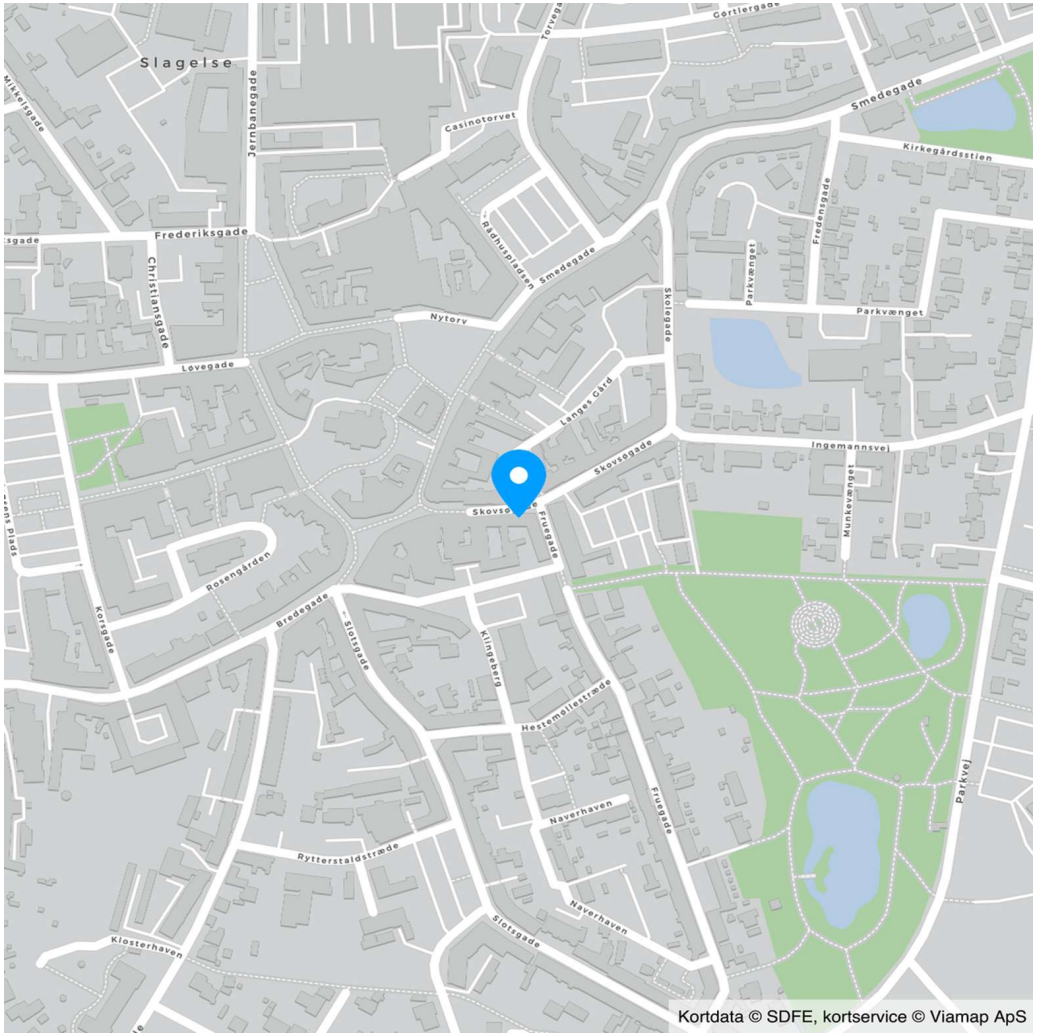
Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	124g Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5364887
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1880/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	1.097.000
Grundværdi:	633.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	877.600
Grundlag for grundskyld:	506.400

Arealer**

Grundareal:	61 m^2
Boligareal i alt:	70 m^2

Øvrige arealer:

** 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.

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

Køle/fryseskab (Logik), Kogeplade (GK), Ovn (Candy), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Planer
Lokalplan 1093 - Bymidten i Slagelse - anvendelse af stueetager
Lokalplan 160 - Bymidtens udseende

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.400 Forbrug: 4.880 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.476
Grundskyld	kr.	5.621
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	2.657
Grundejerforening anslået	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	8.184
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.938

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.117.549

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Skovsøgade 8B, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371V3142
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 27.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 747.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Nielsensminde v/Maria Flindt
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Fibernet
Der er ikke indlagt fibernet

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 erén 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 dig med en god handel.