



**REAL**

## Rødstensvej 6, 4200 Slagelse

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>61</b>  |
| Kontant    | <b>1.375.000</b> | Værelser             | <b>2</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.944</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>138</b> |
| Byggeår    | <b>1986</b>      | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **371V3030**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026



## Indflytningsklar 1-plans rækkehus i Slagelse Vest

Det er lige til at flytte ind i dette nemme rækkehus, der er udført med en overskuelig indretning i ét plan. Indretningen er lys, og udendørs kan du se frem til terrasser i begge retninger. Boligen ligger dejligt på en lukket vej i Slagelse vestby.

Udtrykket er stilrent med røde mursten og hvide vinduesrammer. Inden døre er der masser af dagslys, og det får I særligt øje på i det åbne opholdsmiljø, hvor vinduespartierne og terrassedøren vender mod sydvest. Køkkenet er stilrent i hvid, og dele af arbejdsfladerne vender ud mod opholdsmiljøet, hvilket giver en dejlig sammenhæng i rummet. Forbindelsen til terrassen sørger for harmoni mellem ude og inde.

Der er også en god størrelse på soveværelset, så du finder plads til garderoben foruden dobbeltsengen. Badeværelset byder på en bruseniche, og endelig kan du se frem til et bryggers og et udhus.

På begge sider af huset er der terrasser. Det gør, at der er optimale chancer for at finde en plads i solen. Baghaven vender mod sydvest, og der er fin plads til havemøblerne og grillen. Terrassen er placeret lige op til et grønt fællesareal.

Ejendommen ligger trygt og dejligt på en lukket vej, hvor stisystemer snor sig rundt i nabolaget. Der er grønne omgivelser tæt på, og Fodsporet løber ikke langt herfra, så du kan let komme omkring. Inden for halvanden kilometer finder du nærmeste indkøb, og du kan også cykle til bymidten, hvor Slagelses mange butikker, det rige caféliv og et væld af kulturoplevelser står klar. I bil er der under ti minutter til motorvejen.

Her er hjemmet til dig, der søger det nemme liv. Ring, og hør nærmere. Vi giver med glæde 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

Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Gang

Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026



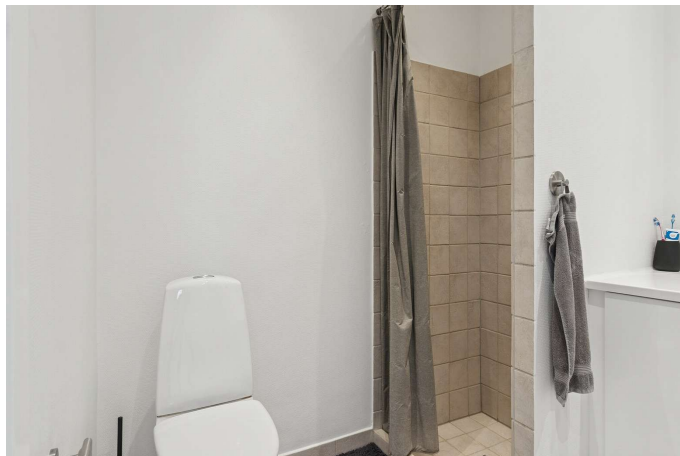
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



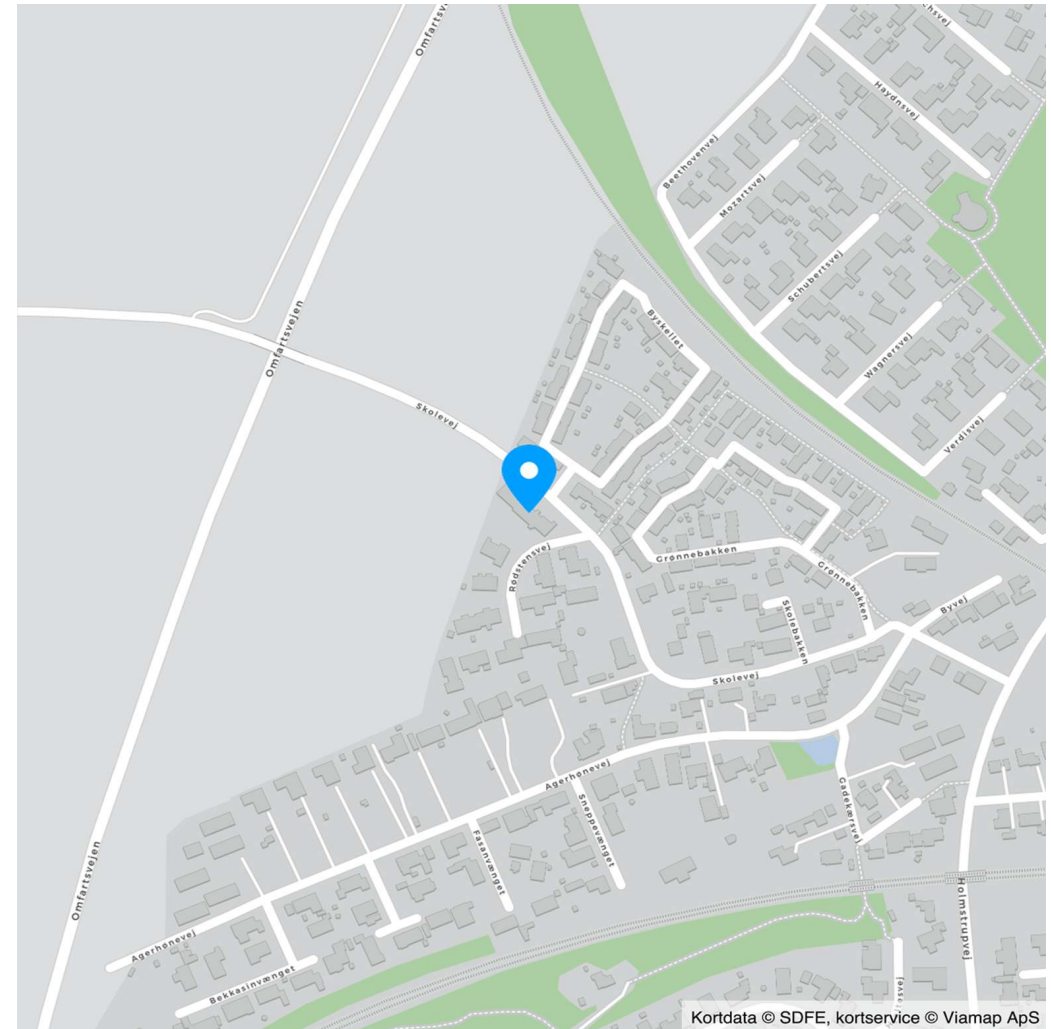
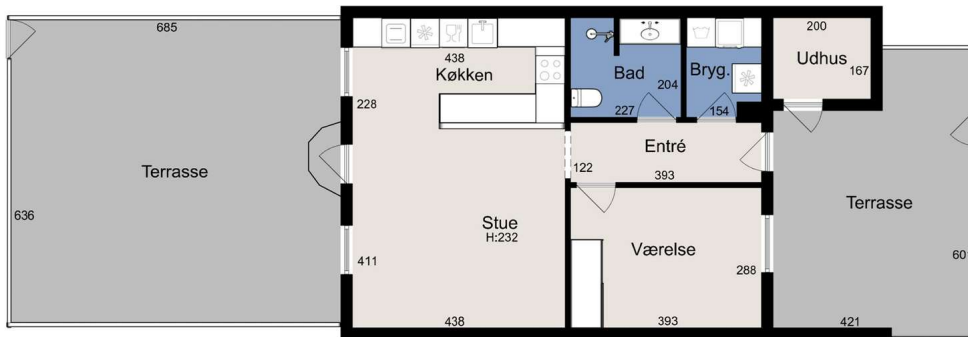
Set fra vejen



Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 4ao Holmstrup, Slagelse Jorder  
BFE-nr.: 5372631  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.081.000  
Grundværdi: 545.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 864.800  
Grundlag for grundskyld: 436.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 138 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 61 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 21.04.1986 - Lokalplan nr. 88, akt Q1068 -

**Planer**

Lokalplan 88 - Boligbebyggelse syd for Skolevej

Tilbehør:

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

Siemens glaskeramisk kogeplade, emhætte, indbygget Bosch opvaskemaskine, Siemens indbygningsovn, Bosch køle/frys skab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300                                      Forbrug: 468 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgsoptillingens 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 B



Adresse: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>   |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 4.410         | Kontantpris   | kr. | 1.375.000 |
| Grundskyld               | kr. | 4.840         | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 10.150    |
| Renovation               | kr. | 4.754         | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 6.267     |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 115           | I alt   | kr. | 1.391.417 |
| Grundejerforening        | kr. | 4.584         | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Husforsikring            | kr. | 4.620         |   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr.           | 23.323  |     |           |

**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: Rødstensvej 6, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 371V3030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.944

Dato: 14.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: GF Rødstensparken  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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:

Der er indlagt fibernet

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-/år-sopgørelsen. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

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.

# 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 dig med en god handel.