



REAL

Rødstensvej 30, 4200 Slagelse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	112
Kontant	2.275.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.041	Grund m ²	170
Byggeår	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **371V3110**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

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

Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026



Velholdt rækkehus med tre værelser og have mod sydøst i Slagelse Vestby

I et roligt område i Slagelse Vestby finder I dette indflytningsklare rækkehus med en rummelig stue, tre gode værelser og en have, der ligger godt for solen. Husene er samlet om store, fælles græsplæner, så I har et flot fællesområde lige uden for døren.

Hverdagen hænger let sammen herfra. Pasningstilbud ligger i gåafstand, og skole, indkøb og idrætsfaciliteter når I på cykel. Til fritiden er der naturstier og et moseområde inden for cykelafstand, og Slagelse centrum og togstationen er lige ved hånden, mens Vestmotorvejen er godt fire kilometer væk.

Huset er opført i 1987 i røde mursten, og boligens 112 kvadratmeter flettes sammen over en meget dynamisk planløsning på sammenlagt tre etager. Køkkenet, som står med hvide, grebsfrie fronter, mørk bordplade og plads til spisebord, er et naturligt samlingspunkt, men det er i den store stue, der ligger hyggeligt og lidt for sig, at samværet virkelig får lov at blomstre.

Køkken og badeværelse blev fornyet for omkring seks år siden, og lyse trægulve går igen i både stue, køkken og hjemmets værelser. Badeværelset er forsynet med fliser og bruseniche med glasafskærmning, mens bryggerset ligger smart ved siden af entréen. Endelig har alle tre værelser på førstesalen vinduer mod sydøst, og det største er indrettet med skabsvæg bag skydedøre.

Fra stuen kommer I direkte ud på en stor træterrasse, hvor læhegn skærmer opholdspladserne. Med haven mod sydøst er der sol fra morgenen og et godt stykke ind på eftermiddagen. To skure giver god plads til opbevaring, og i det ene blev der for et år siden indrettet en bar. Ved indgangen er der også en overdækket terrasse.

Kontakt os, så finder vi en tid 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

Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026



Stue



Stue/spiseplads



Køkken



køkken/spiseplads



Badeværelse

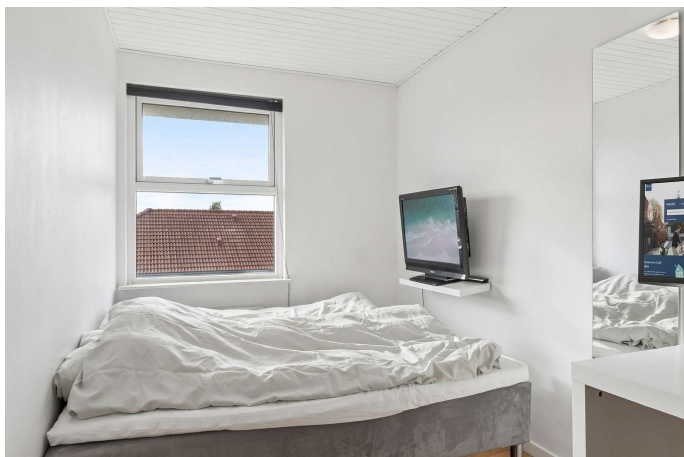


Soveværelse

Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026



Værelse



Forskudt plan



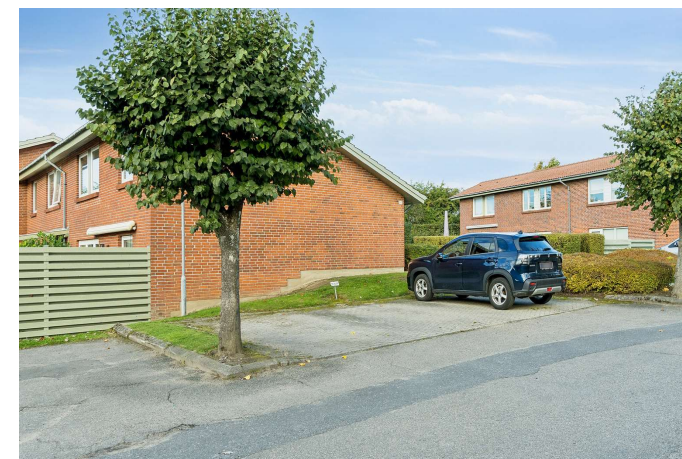
Set fra haven



Have og skur



Set forfra

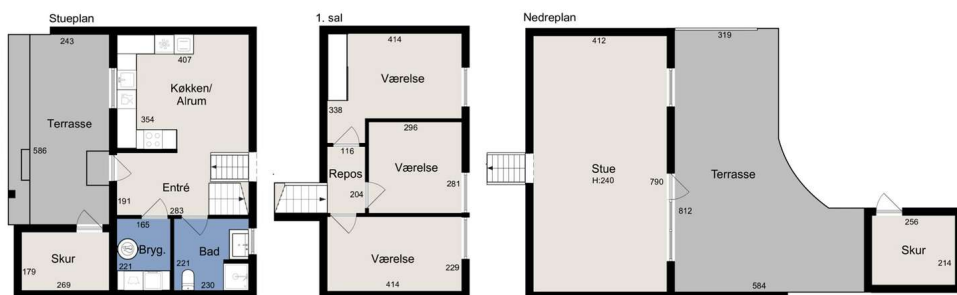


Parkeringspladser

Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

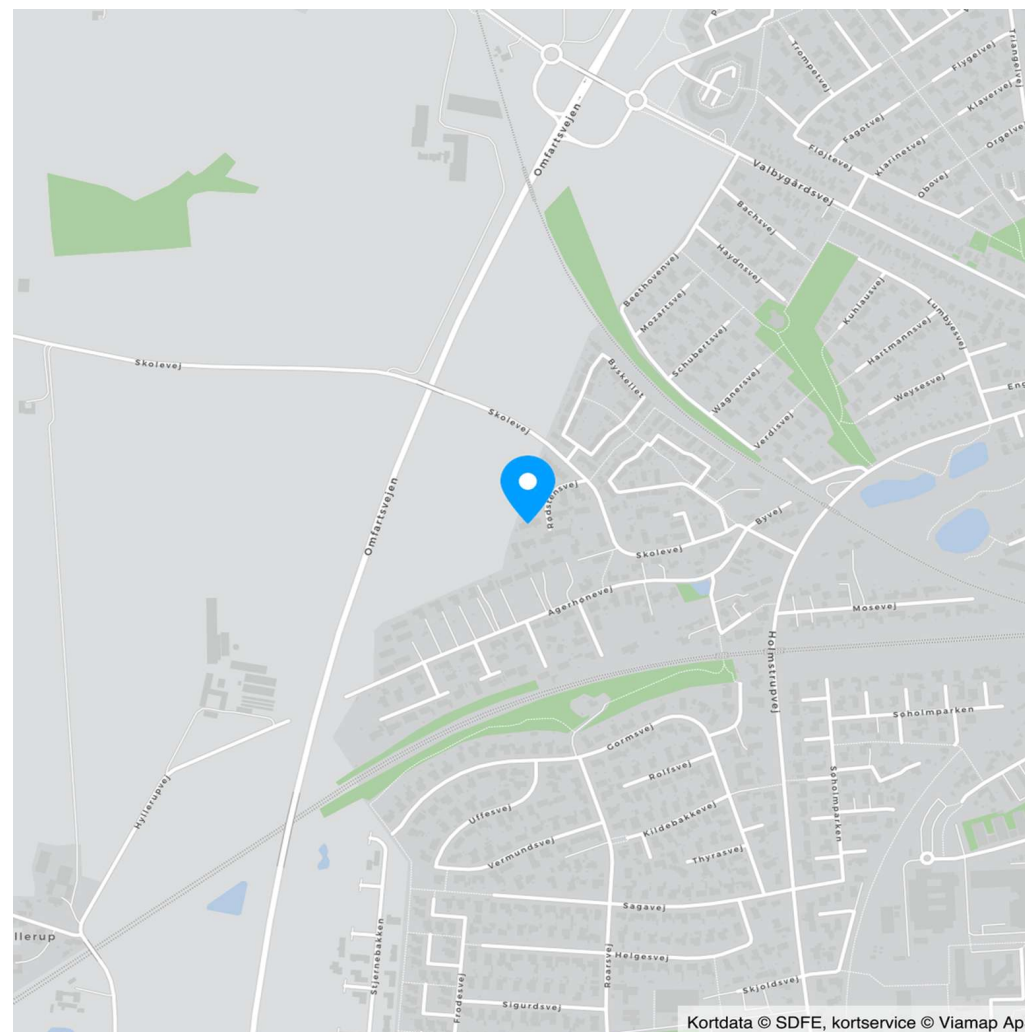
Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 4az Holmstrup, Slagelse Jorder
BFE-nr.: 5372641
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.659.000
Grundværdi: 688.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.327.200
Grundlag for grundskyld: 550.400

Arealer**

Grundareal: 170 m²
Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 5 m²

** 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.

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):

Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte, Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 9.860 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug af fjernvarme udgjorde for perioden 01.07.2025-30.06.2026 kr. 9.225,81

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rødstensvej 30, 4200 Slagelse
 Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.769	Kontantpris	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	6.109	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	4.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening	kr.	3.980	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
Husforsikring anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	2.305.172
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.486			

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 30, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 371V3110
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 21.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.075.000
Nr. 3: hovedstol kr. 314.660

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

**Andre forhold af væsentlig betydning
Fibernet**

Der er indlagt fibernet.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og speci- fik rådgivning herom.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen 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 grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning 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[®]

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.