



REAL

Fruegade 50, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	2.245.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.657	Grund m ²	147
Byggeår/ombygget	1850/1989	Energimærke	B

Sagsnr. **371V2966**

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: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026



Yndigt byhus mellem centrum og Lystanlægget

I det attraktive krydsfelt mellem centrums handelsliv og Lystanlæggets grønne arealer møder I dette særdeles rummelige byhus. Fra 1850 og frem til i dag har det genereret en hel del sjæl og charme, som blandt andet afspejler sig i flotte plankegulve. Loftshøjden er god, lysindfaldet det samme, og planløsningen er også tilrettelagt helt ideelt med blandt andet fem værelser. Velkommen til Fruegade.

Bag den grønne facade og det røde tag gemmer sig 153 kvadratmeter. Det gælder for samtlige rum, at de opleves som lette og luftige, og indretningen møder således ingen stopklods. Hverken i den store vinkelstue eller på tværs af de fem værelser. Mange målgrupper vil af samme grund kunne spejle sig i layoutet, som videre tilbyder et charmerende køkken og et badeværelse. Sidstnævnte er et klassisk eksemplar med hvide, kvadratiske fliser og et separat, glasafskærmet bruseafsnit.

Fra køkkenet er der fri passage til baghaven. Størstedelen er anlagt med fine fliser, hvor der er god plads til havemøbler og besøgende. Solen modtages især fra syd og vest, hvad der kommer jer såvel som den valgte beplantning til gode. Haven er med andre ord nem at holde, og så er der tilmed en utrolig ro. På den anden side af lågen har I adgang til grønne fællesarealer.

Som de historiske huse omkring jer afslører, flytter I til et atmosfærefyldt kvarter. På den anden side af gaden starter Lystanlægget med stier og søer, og der er samtidig heller ikke langt til Slagelses absolutte midte. Få hundrede meter adskiller jer derfor fra både forretninger, spisesteder og idrætsfaciliteter, ligesom skole og institutioner også findes i nærmiljøet.

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: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026



Stue



Stue



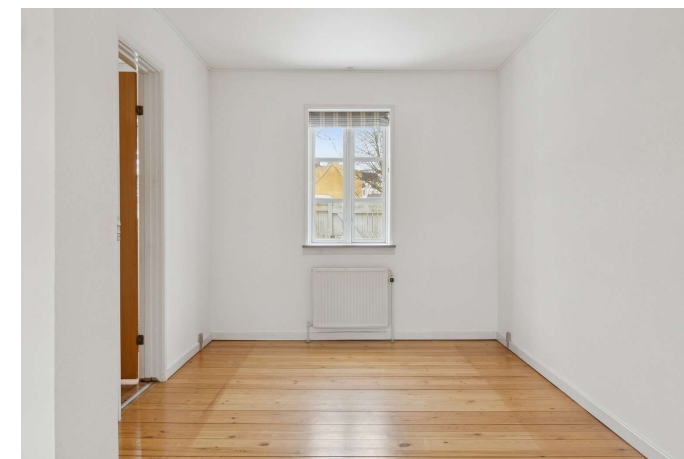
Køkken



Køkken



Soveværelse



Indendørs

Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026



Walker



Indendørs



Indendørs



Badeværelse

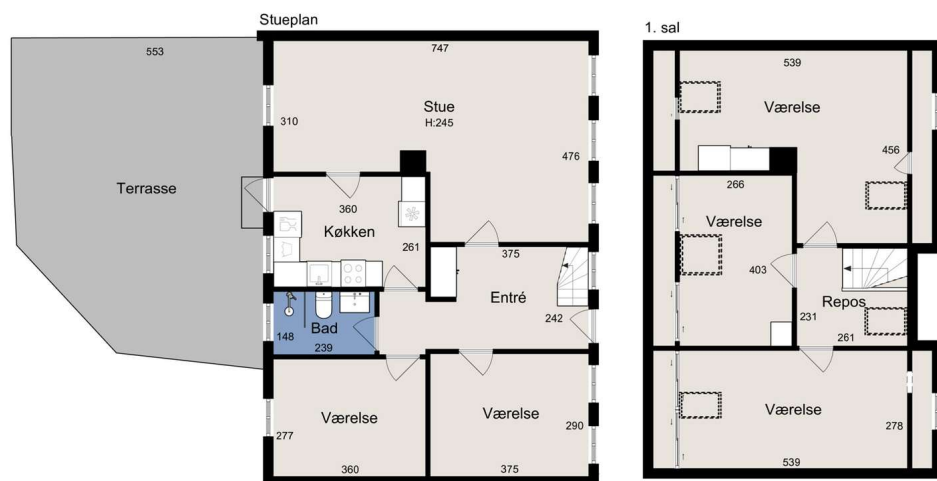


Udendørs

Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

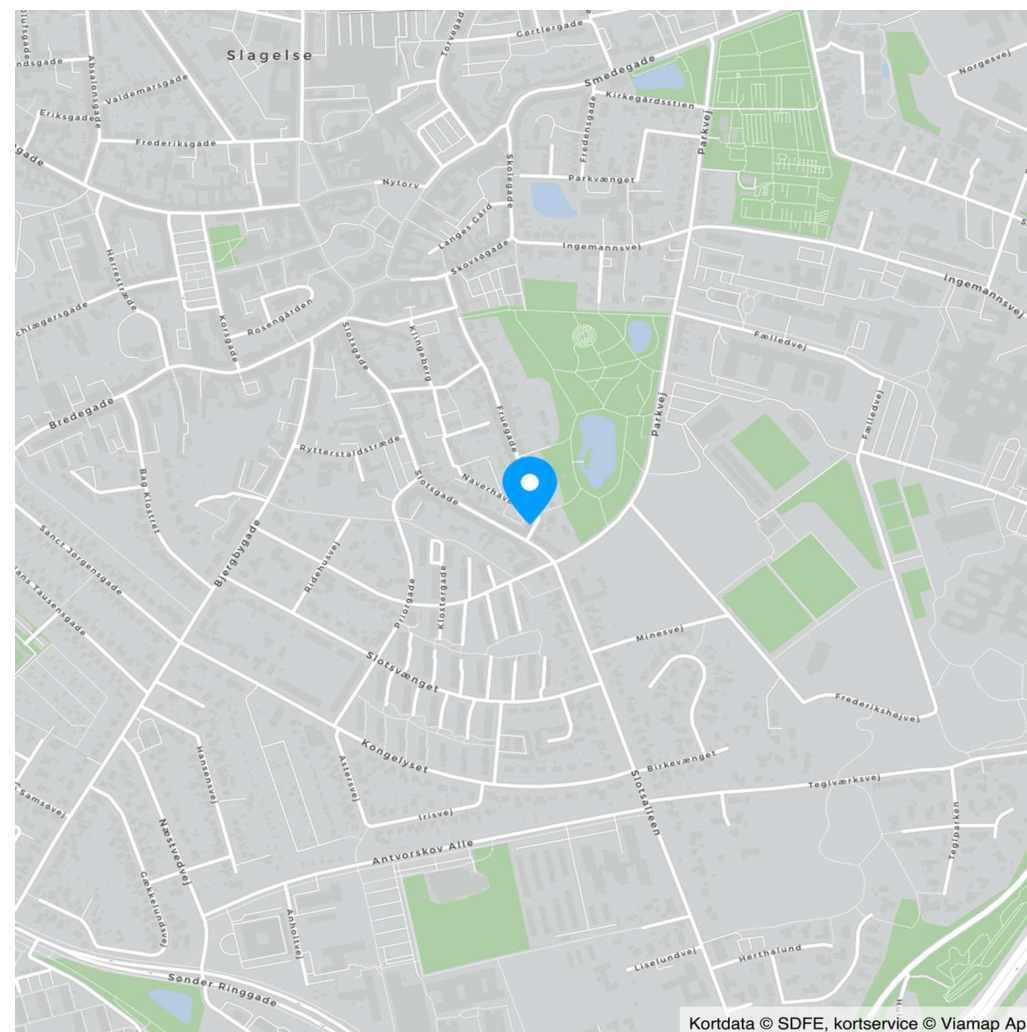
Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	94c Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5364789
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1850/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.166.000
Grundværdi:	959.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.732.800
Grundlag for grundskyld:	767.200

Arealer**

Grundareal:	147 m ²
Boligareal i alt:	153 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.04.1883 - Dok om vandløb mv
- Nr. 2: 04.05.1922 - Dok om benzintank
- Nr. 3: 25.08.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 20.04.1982 - Lokalplan nr. 46

Planer

Lokalplan 160 - Bymidstens udseende
Lokalplan 46 - Byfornyelsesområde ved Fruegade og Slotsgade

Tilbehør:

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

Vaskemaskine: Samsung, Opvaskemaskine: Gram, Komfur: Bosch, Emhætte, Køle/fryseskab: Atlas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:

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

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:

Nej, men kan etableres.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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.

Overtagelse af indestående lån

Der gøres opmærksom på at der er et lån som en køber evt. kan overtage. En køber bedes kontakte eget pengeinstitut om følgende.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.837
Grundskyld	kr.	8.516
Renovation	kr.	4.005
Rottebekæmpelse	kr.	132
Husforsikring	kr.	10.389

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.012
I alt	kr.	2.271.362

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.879

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: Fruegade 50, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 371V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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.