



REAL

Smedegade 13E, 4200 Slagelse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	92
Kontant	1.875.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.742	Grund m ²	92
Byggeår/ombygget	1900/1989	Energimærke	A2010

Sagsnr. **371V3111**

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: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026



Charmerende rækkehus med central beliggenhed i Slagelse

Velkommen indenfor i dette lyse rækkehus, der ligger helt centralt i Slagelse i en hyggelig og velholdt ejendom fra 1900. Her får du en velfungerende planløsning fordelt på to etager, solrige terrasser, grøn udsigt og den luksus at have parkering lige ved døren.

Beliggenheden gør hverdagen dejlig nem. VestsjællandsCentret ligger lige på den anden side af Torvegade, og du har kun få minutters gang til Nytorv og bymidtens caféer, butikker og liv. Samtidig er det et stort plus, at Slagelse Station er en kort gåtur herfra.

Rækkehuset er en del af en klassisk gulstensejendom med rødt tegltag. Du træder ind i stueplan, hvor entréen leder dig ind til badeværelset og det åbne køkken-alrum. Køkkenet er holdt i et pænt og tidløst design med hvide fronter og god arbejdsplads. Det er adskilt fra stuen af en halvmur, som giver en fin opdeling af rummet, uden at du mister den åbne fornemmelse. Det gør det nemt at snakke med familien eller gæsterne i stuen, mens aftenmaden bliver klar. Der er endvidere rigeligt rum til både spisebord og et hyggeligt sofabjørne, og så er det herfra, du kan slå døren op til den ene af boligens to terrasser.

Tager du trappen op til førstesalen, møder du et stort repos og et lyst soveværelse med indbyggede garderober. Reposeet er så rummeligt, at det indbyder til at indrette endnu en krog, eksempelvis et hjemmekontor, en læseplads eller en gæsteseng. Husk også at nyde udsigten over de grønne omgivelser heroppefra.

Når vejret inviterer til at være ude, får du glæde af terrasserne, der ligger på hver sin side af huset. Det betyder, at du kan starte dagen med morgenkaffe i solen på den ene side, og senere trække om på den syd/vestvendte terrasse for at nyde aften solen.

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.

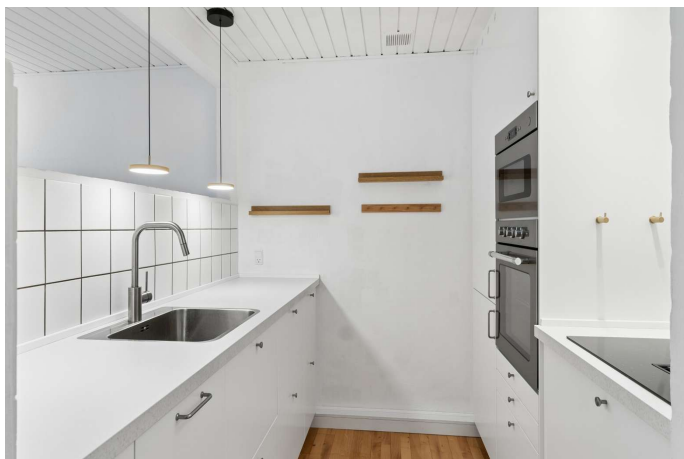
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning

Adresse: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

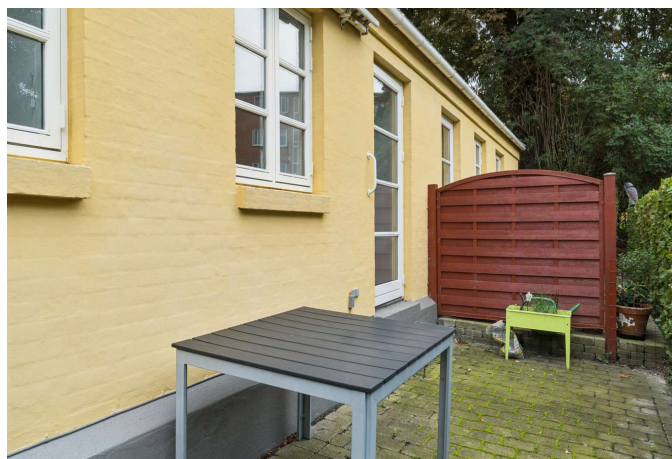
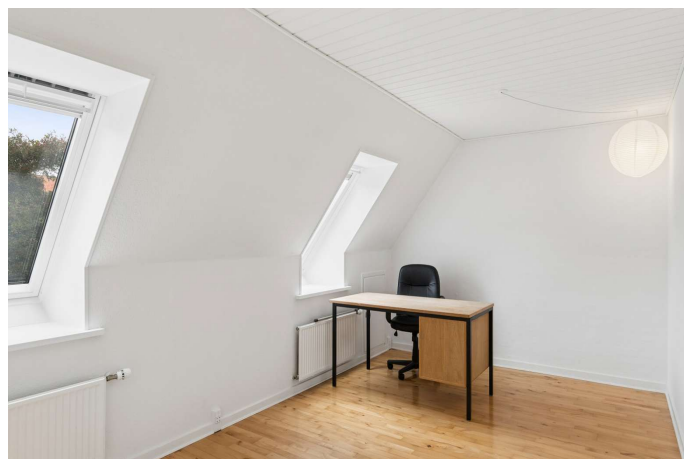
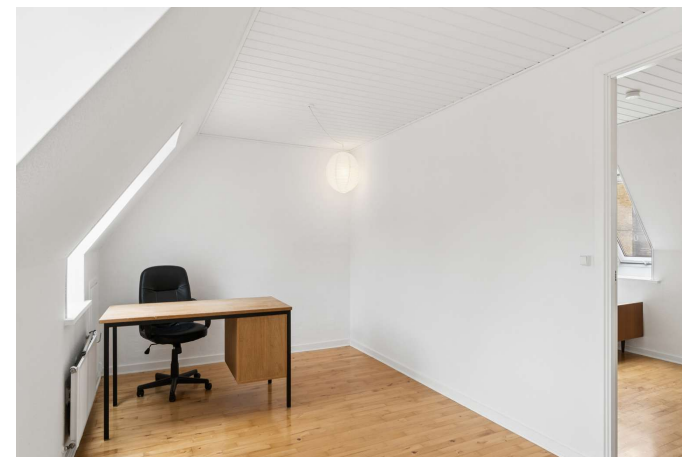
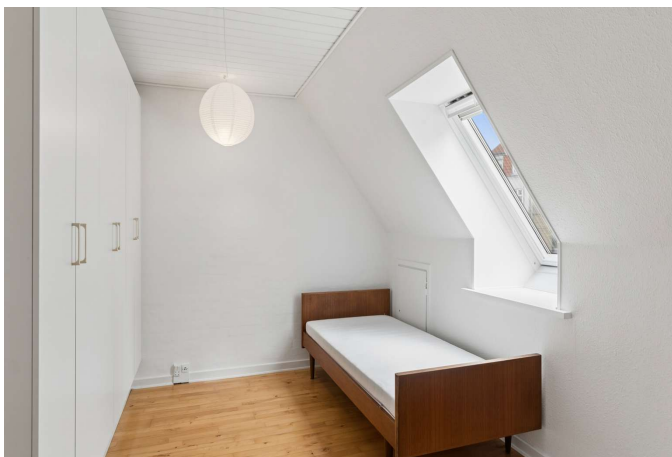
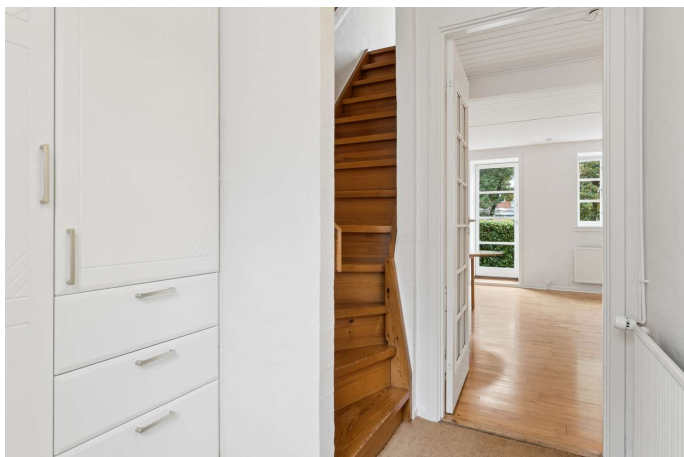
Dato: 19.09.2026



Adresse: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026

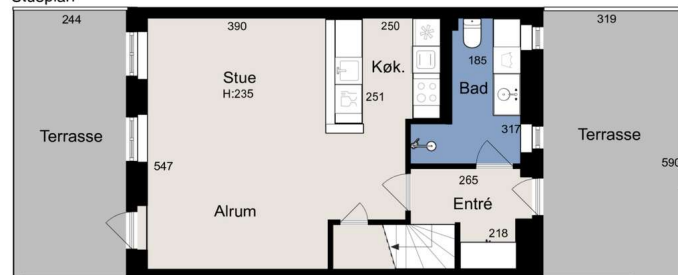


Adresse: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

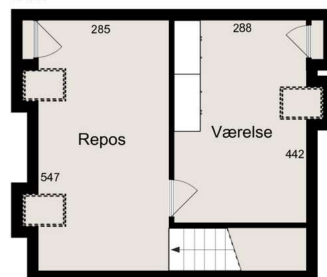
Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026

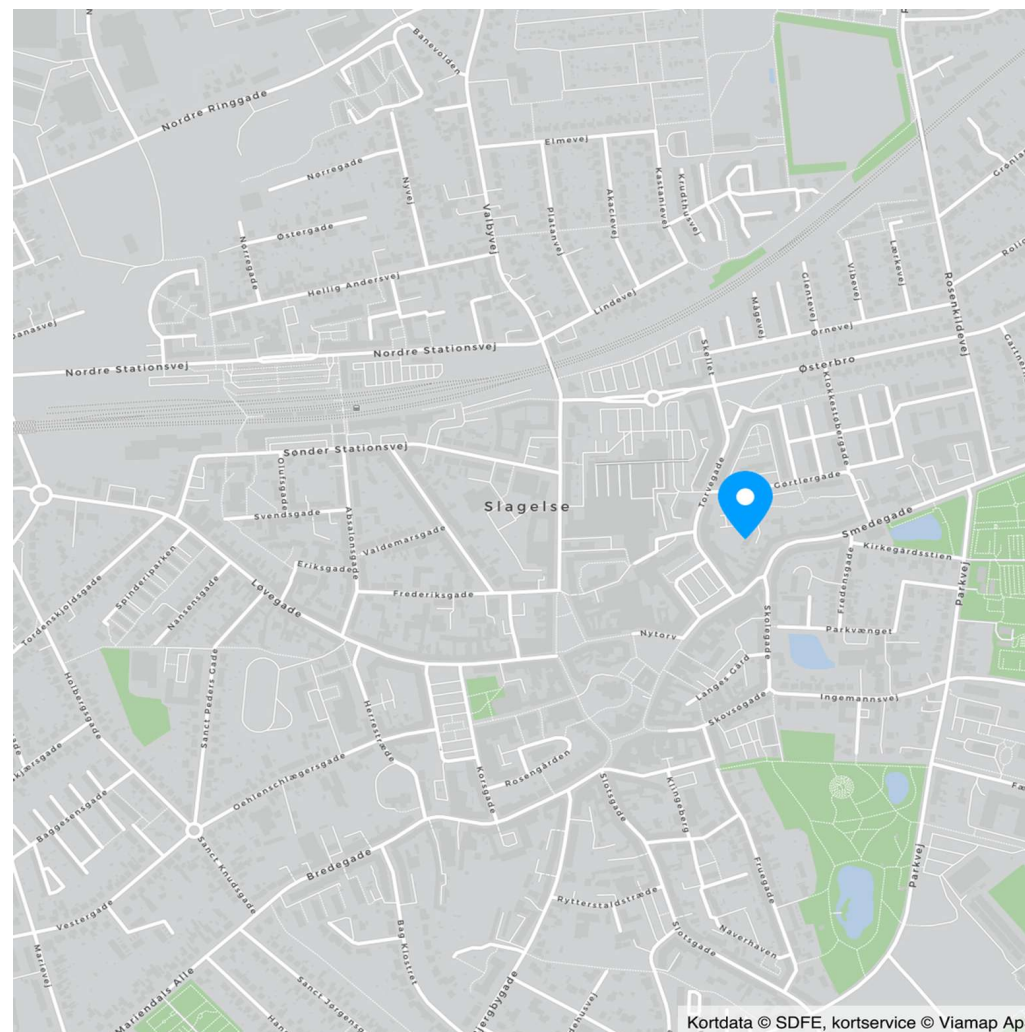
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	204d Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5365164
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1989

Arealer**

Grundareal:	92 m ²
Boligareal i alt:	92 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.198.000
Grundværdi:	619.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	958.400
Grundlag for grundskyld:	495.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.1978 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 27.08.1987 - Lokalplan nr. 101 -
- Nr. 3: 19.11.1998 - anm byrder Dok om færdselsret mv

Planer

Lokalplan 101 - Byfornyelse ved Smedegade
Lokalplan 160 - Bymidstens udseende

Tilbehør:

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

Komfur (IKEA), Mikrobølgeovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300 Forbrug: 6.950 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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 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 A2010



Adresse: Smedegade 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Kommunalt ejendomsbidrag
Husforsikring

kr. 4.888
kr. 5.497
kr. 4.412
kr. 6.113

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået
I alt

kr. 1.875.000
kr. 13.150
kr. 9.600
kr. 7.500
kr. 1.905.250

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. 20.910

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 13E, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 371V3111
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 19.09.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.065.000

Gæld udenfor købesummen

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 dig med en god handel.