

REAL



## Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>363</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>3.009</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>7.624</b>
Byggeår/ombygget	<b>1860/2025</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **371V3013**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmæglerne.dk/slagelse](http://www.realmæglerne.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: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026



### Landejendom med 2 beboelsesejendomme - både villa og projektmulighed - i smukke, landlige omgivelser

Leder du efter en ejendom, som du kan sætte dit eget præg på? Lidt uden for Slots Bjergby skal du glæde dig til at se denne smukke grund på 7.624 m<sup>2</sup>, der rummer et stuehus fra 1860 på 212 m<sup>2</sup>, som du kan opdatere til den stil, du synes bedst om. Herudover får du en villa på 151 m<sup>2</sup> i 1,5 plan, stort udhus/værksted samt yderligere et udhus.

Ejendommen er idyllisk placeret i rolige omgivelser, hvor naturen er allestedsværende, og når du skal tage dig af hverdagens gøremål, klares det nemt i byen.

Gerlev Mose 1A er en oplagt projektejendom, hvor der er mulighed for at modernisere ejendommen eller bygge helt nyt ud fra eget behov.

Ejendommen er registeret med et boligareal på 212 m<sup>2</sup> i 1,5 plan hvor der kan være en mulighed for at opnå udsigt mod Storebælt.

Oplagt og ideelt for dig, der søger et rummeligt hjem med renoveringspotentiale. Stueplan byder på tre disponible rum, et badeværelse, et gæstetoilet samt et køkkenalrum, hvor der er god plads til at kunne samles om spisebordet. Førstesalen rummer to værelser til store og små samt to disponible rum.

Gerlev Mose 1B fremtræder i moderne stil og stueetagen blev totalrenoveret i 2019 med klinkegulve med gulvvarme, udskiftede forsatsvægge og et stilrent badeværelse. Flere vinduer og døre er fra 2019, og her blev loftetagen også oprisket. Plantegningen byder desuden på køkkenalrum, kontor, soveværelse med walk-in, stue og en tagterrasse med fantastisk udsigt over markerne.

Du kan se frem til at bo på en stor naturgrund med en lille sø og en parklignende have. Ved klart vejr kan Storebæltsbroen endda spottes fra begge huse. Udenfor har du også flere terrasser, et skur samt to gode udhuse.

Din nye adresse ligger tæt på Slots Bjergby, hvor du finder indkøb, pasningstilbud og Hashøjskolen. Du har få minutters kørsel til Slagelse og motorvejen, der giver nem adgang til flere større byer.

### 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: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Adresse: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1B



Gerlev Mose nr. 1A



Gerlev Mose nr. 1A



Gerlev Mose nr. 1A



Gerlev Mose nr. 1A



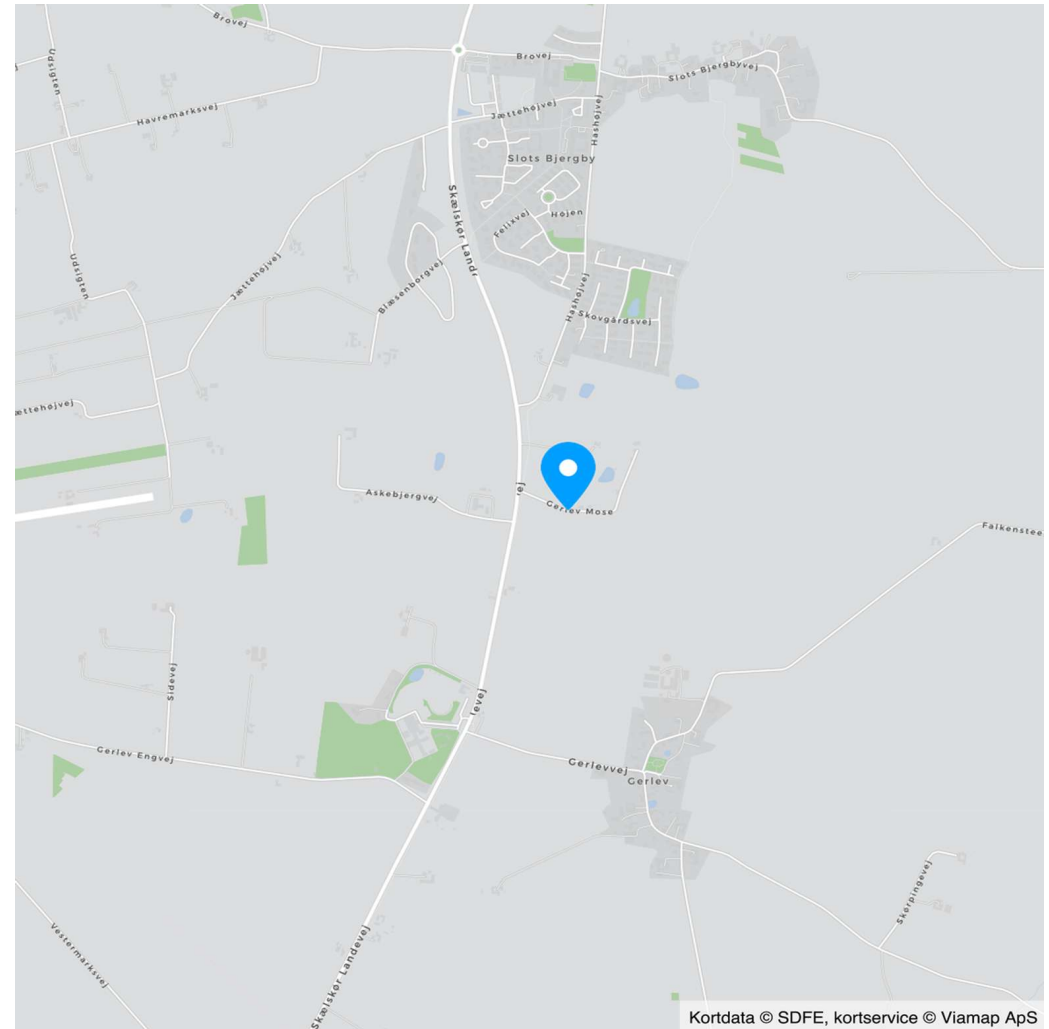
Adresse: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 52b gerlev by, gerlev m.fl.  
BFE-nr.: 2532599, 2531028  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1860/2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 2.429.000  
Grundværdi: 1.268.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.943.200  
Grundlag for grundskyld: 1.014.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 7.624 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 363 m<sup>2</sup>  
- heraf Gerlev Mose 1A: 212 m<sup>2</sup>  
- heraf Gerlev Mose 1B: 151 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 65 m<sup>2</sup>  
Udhus: 97 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 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 - Gerlev Mose 1A (BFE-nr. 2532599)**

Ingen

**Servitutter - Gerlev Mose 1B (BFE-nr. 2531028)**

- Nr. 1: 18.03.1959 - Dok om byggelinier mv,

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Gerlev Mose 1A : blomberg køle/fryseskab - Siemens ovn - Blomberg kogeplader - Ecotronic emhætte - Bosch opvaskemaskine --- Gerlev Mose 1B : bosch køle/fryseskab - Voss komfur - Ecotronic emhætte - Bosch opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er alene på beboelse på Gerlev Mose 1B, da der grundet standen på beboelse på Gerlev Mose 1A ikke kan laves energimærke på denne.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.910	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	11.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	5.497	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring	kr.	6.910	Omkostning til juridisk rådgiver og evt. berigtigelse, anslået	kr.	8.750
Tømning af 2 sammenkoblede tanke	kr.	2.525	I alt	kr.	2.027.017
<p>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 udover juridiske, herunder finansielle og byggetekniske.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.102			

**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: Gerlev Mose 1A og 1B Slots Bjergby, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371V3013  
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.711.999

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Bebyggelse:

Ejendommen består af to postadresser Gerlev Mose 1A og Gerlev Mose 1B.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet på beboelsen på Gerlev Mose 1B

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering. Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da beboelsen på Gerlev Mose 1B på 151m<sup>2</sup> nu er ændret fra erhvervsareal til beboelsesareal.

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.

Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommande vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter - uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning - er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

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-/årsopgørelsen. 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.

# 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.