

## Salgsopstilling

Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Fruegade 8, et hus hvor historisk charme og moderne komfort mødes i en perfekt balance. Dette hus byder på 150 m<sup>2</sup> boligareal, fordelt på to etager, og en hyggelig grund på 334 m<sup>2</sup>.

Træd indenfor og mærk historiens vingesus i de velbevarede originale detaljer, der giver hjemmet karakter og en atmosfære, som sjældent findes i nyere byggerier. Det store og flotte køkken-alrum er hjertet i hjemmet, hvor familien kan samles om måltider og hyggelige stunder. Køkkenet og gangen har for nylig gennemgået en omfattende renovering, der respekterer husets æstetik samtidig med at tilføre moderne funktionalitet.

På første salen finder du tre indbydende værelser, der er ideelle til børn eller som ekstra plads til kontor og hobbyrum. Udenfor inviterer den vestvendte have til afslapning og leg i rolige omgivelser. Terrassen er det perfekte sted til grillaftener og samvær med venner og familie.

Beliggende i hjertet af Slagelse, er dette hjem omgivet af byens charme og bekvemmeligheder. Både skoler og daginstitutioner er inden for en kort gåtur, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. Facaden mod gaden har også fået en kærlig hånd, hvilket understreger ejendommens tiltalende udseende og bidrager til gadebilledet.

Fruegade 8 er en bolig, der tilbyder en unik kombination af historisk æstetik og moderne bekvemmeligheder. Et hjem, der står klar til at danne rammen om dit næste kapitel.

### 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.

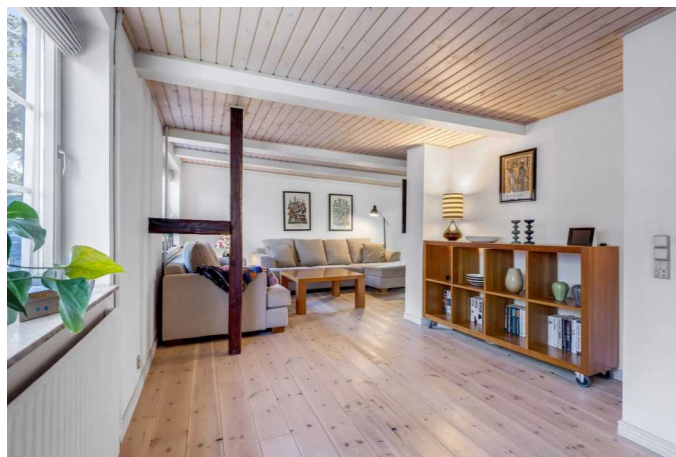
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

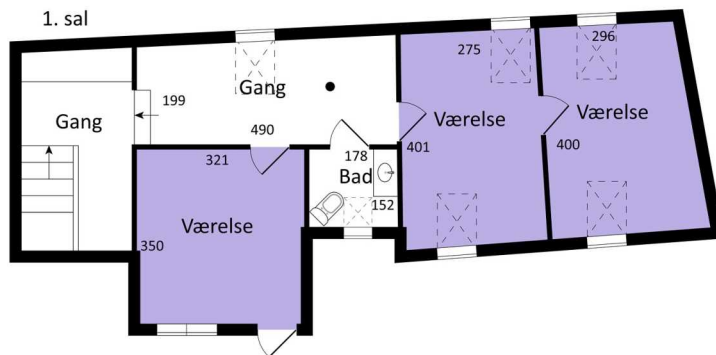
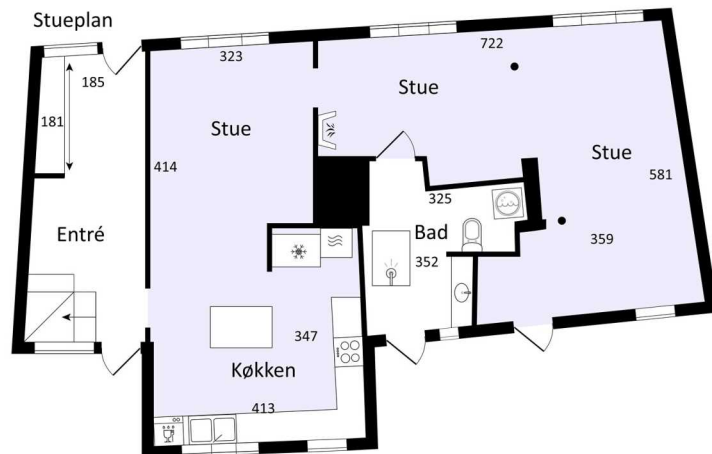
Dato: 31.08.2024



Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	126 Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5364891
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1827/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.184.000 kr.
Grundværdi:	1.060.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.747.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	848.000 kr.

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

Grundareal udgør:	334 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	99 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	51 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	150 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Bymidstens udseende

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2022

Kommuneplanramme - Klingeberg-Fruegade

**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 19.07.1858 lbnr. 907631-23 Tillægstekst Dok om lysisningsret  
Nr. 2 lyst d. 03.11.1949 lbnr. 2084-23 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger  
mvDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Induktionskogeplade - Elica Nikola tesla

Indbygningssovn - Blomberg

Kombiovn - Blomberg

Køle/fryseskab - LG

Opvaskemaskine - Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 19,22 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Brændeovne:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikken brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

---

Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

---

Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
 Kontantpris: kr. 2.245.000

 Sagsnr.: KT-0020-9050  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Rottebekæmpelse, 2023

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 8.911  
 9.413  
 5.716  
 3.721  
 1.055  
 137
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
 I alt

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 2.245.000  
 15.350  
 8.000  
 2.268.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

28.953

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
 Udbetaling: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.642 md./ 151.706 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.012 md./ 120.146 år v/27,06%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.08.2024 For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Fruegade 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.245.000Sagsnr.: KT-0020-9050  
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 31.08.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:****Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering