



**REAL**

## H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>115</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.594</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2003</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **371E1279**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://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: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026



### Centralt beliggende 3 vær. lejlighed

På H.P. Hansens Plads i Slagelse kan I nu erhverve jer denne dejlige bolig. Her er tale om en treværelses, der byder på mange kvadratmeter og flotte lysindfald. Den gennemtænkte planløsning inkluderer blandt andet to særdeles rummelige stuer, hvoraf den ene har udgang til en altan.

Lejligheden har til huse på første sal i en rødstensejendom fra 2003. Bygningen har elevator, og der er fine parkeringsmuligheder tæt på ejendommen.

Beliggenheden er dog også ideel for jer uden bil, for alt er inden for rækkevidde. Fra hjemmet kan I spadsere rundt til byens handlgader og hyggelige torvepladser, hvor specialforretninger, caféer og spisesteder ligger side om side. Nærmeste supermarked er lige uden for døren, og det samme gælder busforbindelser. Slagelse Station kan ligeledes nås til fods, og det samme gælder VestsjællandsCentret.

Indenfor fremtræder hele boligen med hvide vægge og pæne, gyldne trægulve. De to stuer forenes af en fransk dobbeltdør – en charmerende detalje. Begge stuer har som sagt godt med plads, hvilket giver jer frie hænder, når det kommer til indretningen.

Fra den største stue er der direkte adgang til det funktionelle køkken, som er udført med grå fronter og lys bordplade. Køkkenet har udmærket opbevaringsforhold, og det er udstyret med en opvaskemaskine.

En lille fordelingsgang leder til lejlighedens hvide flisebadeværelse og til soveværelset. Sidstnævnte er stort og regulært, og det har skabsvæg til garderoben. Badeværelset har muret bruseniche, og der er tillige tænkt over det praktiske i form af en vaskesøjle. Afslutningsvis indeholder boligen en møblerbar entré med indbygget skab.

Den private altan kan oplagt møbleres med et lille cafésæt, og herude får I glæde af aftensolen.

### 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: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026

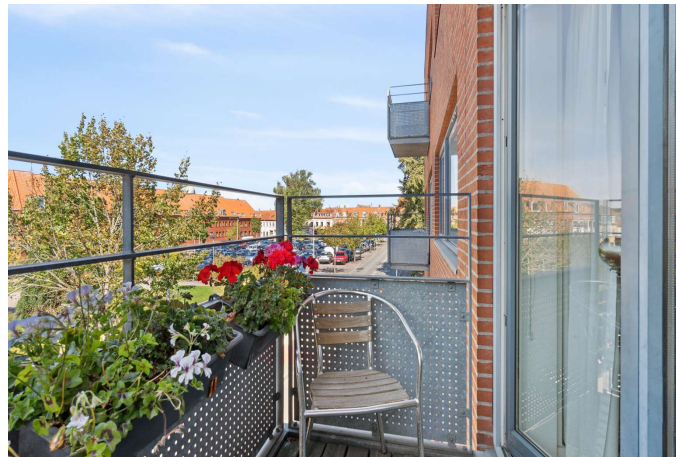




Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026

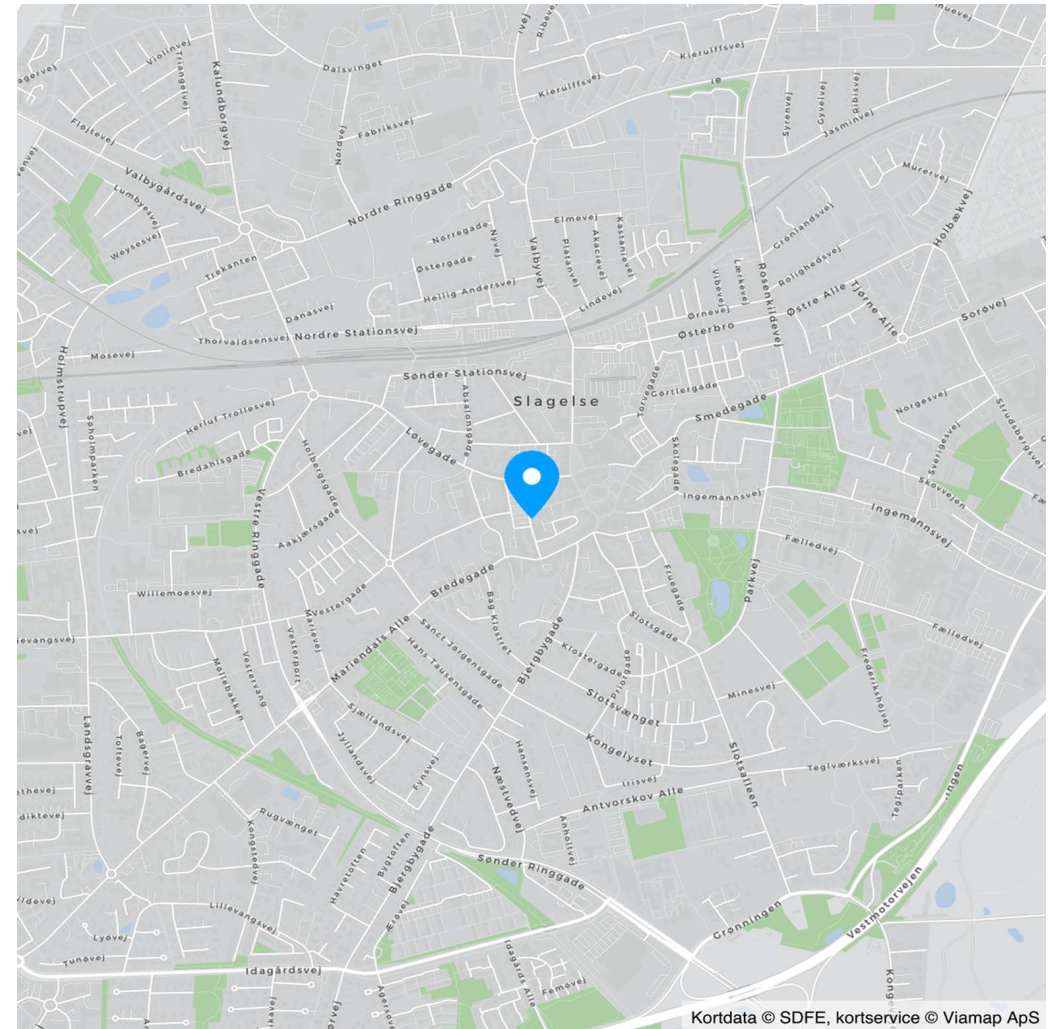




Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	46f Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	277804
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2003

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	107 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	107 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	115 m <sup>2</sup>

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

\* 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:	2.025.000
Grundværdi:	766.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.620.000
Grundlag for grundskyld:	612.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 29.09.1977 - Byplanvedtægt nr. 14  
- Nr. 2: 01.05.2003 - Vedtægter for ejerforeningen Stenstuegade 7-9 og H.P. Hansens Plads 3

**Planer**

Lokalplan - Vedtaget-55-Centralbiblioteket  
Lokalplan\_Vedtaget-14-Byplanvedtaegt-for-et-o.pdf  
Lokalplan\_Vedtaget-160-Bymidtens-udseende\_V.pdf

Tilbehør:

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

Gorejnje Køle/fryseskab, Gram kogeplade, AEG ovn, Exhausto emhætte, Siemens opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring Danmark  
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.

Sikkerhedsstillelse til ejerforeningen

Såfremt der er tinglyst sikkerhed til ejerforeningen vil standardfinansieringen i salgsoptillingen ikke kunne opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Fibernet:

Der er ikke indlagt fibernet.

Parkering:

Foreningen har nogle få p-pladser. Mulighed for leje af p-plads til pt. 425 kr/mdl. kan forespørges hos EV Bolig.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.625 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsudgiften på varme er ud fra seneste årsopgørelse for 2024. Årsudgiften på vand var i 2024 på kr. 3.133,60  
Der betales a conto varme på 680 kr. månedligt og a conto vand på kr. 332 kr. månedligt.

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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.262	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	6.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	27.912	Omkostninger til egen juridisk rådgiver herunder evt. berigtigelse, anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	147	I alt	kr.	2.118.200
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.123			

**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: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 371E1279  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen	0	10.04.2026

**Ejerforening**

Navn: EF Stenstuegade 7-9 og H.P.Hansens Plads 3 v/advoda  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: /  
Tinglyst: 107 / 2265  
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum.  
Fælles cykelskur i gården.

# 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.