



**REAL**

## Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m2	<b>749</b>
Kontantpris	<b>885.000</b>		
Udbetaling	<b>45.000</b>		
Ejerudgift	<b>762</b>		

Sagsnr. **371G191**

---

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026



### Beskrivelse:

Det er nu muligt at erhverve sig en af de sidste byggegrunde i et af de mest attraktive områder i Slagelse Vestby. Med denne gode placering: Børnevenligt på en blind vej og med stille skolevej uden krydsning af større veje til Marievangsskolen samt til børneinstitutioner, er dette en rigtig god mulighed. Ligeledes ligger også både Landsgrav Friskole samt alle uddannelsesinstitutionerne i samme område.

Området er fuldt udbygget og har alt inden for rækkevidde. Lige fra indkøb, skole, institutioner og til grønne arealer. Kort sagt, det perfekte område for børnefamilien.

Da området ikke er omfattet af en lokalplan, må grunden bebygges i henhold til gældende bygningsreglement og kommuneplan. Grunden må iht. plan 1.5B4 bebygges med 30 %. Godkendelsen udstedes i øvrigt af Slagelse Kommune. Der er ingen byggepligt på grunden.

Køber afholder selv udgifter til tilslutning af el, varme og tv. Tilslutning til vand og kloak er betalt.

### 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: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026

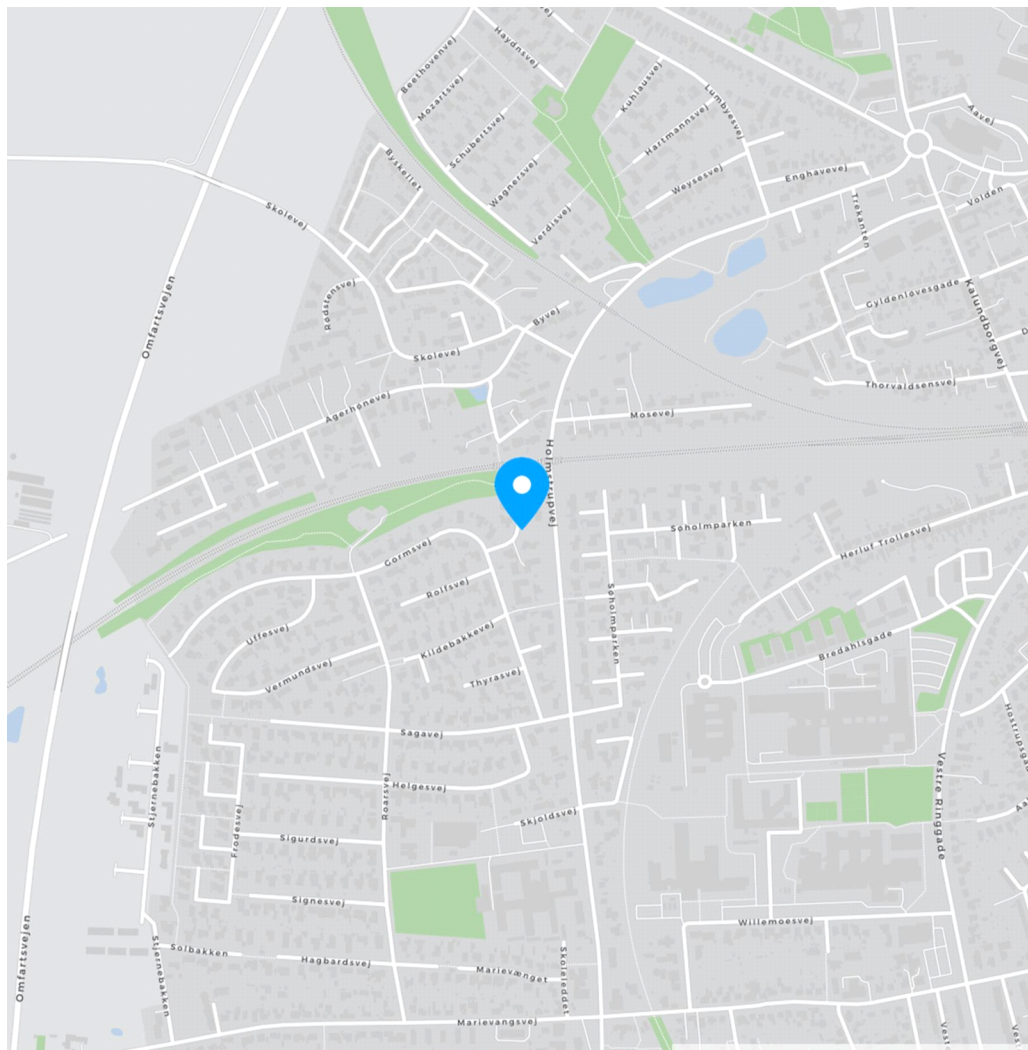




Adresse: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026





Adresse: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 8 ga Holmstrup, Slagelse Jorder  
BFE-nr.: 5373356  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 1.018.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 814.400 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 749 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 02.04.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

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.

**Oplysning om foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 sælgers og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

**Jordbundsforhold**

Der er foretaget jordbundsundersøgelse på grunden i 2018. Resultatet heraf kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Adresse: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Der er foretaget jordbundsundersøgelse på grunden. Resultatet heraf kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Fælles/alment vandforsyning. Tilslutningsbidrag er betalt.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Tilslutningsbidrag ikke betalt.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Offentlig. Tilslutningsbidrag er betalt.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Ejendommen er beliggende i område med mulighed for naturgas.  
Tilslutningsbidrag er ikke betalt.

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Individuelt.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	9.040	Kontantpris/udbetaling	kr.	885.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
			Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
			I alt	kr.	901.000
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		9.140			

**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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.282 md./ 63.386 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.224 md./ 50.686 år v/24,70%  
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: 04.04.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Hjaltesvej 8, 4200 Slagelse  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 885.000

Sagsnr.: 371G191  
Ejerudgift/md.: kr. 762

Dato: 04.04.2026

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:

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
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	375.314	375.314	377.302	DKK	2,71	12.421	23,25	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

# 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