



REAL

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

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	115
Kontantpris	2.175.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.594	Altan	Ja
Byggear	2003	Energimærke	D

Sagsnr. **371E1279**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

REAL

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: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 rødstens ejendom 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 spadserer rundt til byens handelsgader 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. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026



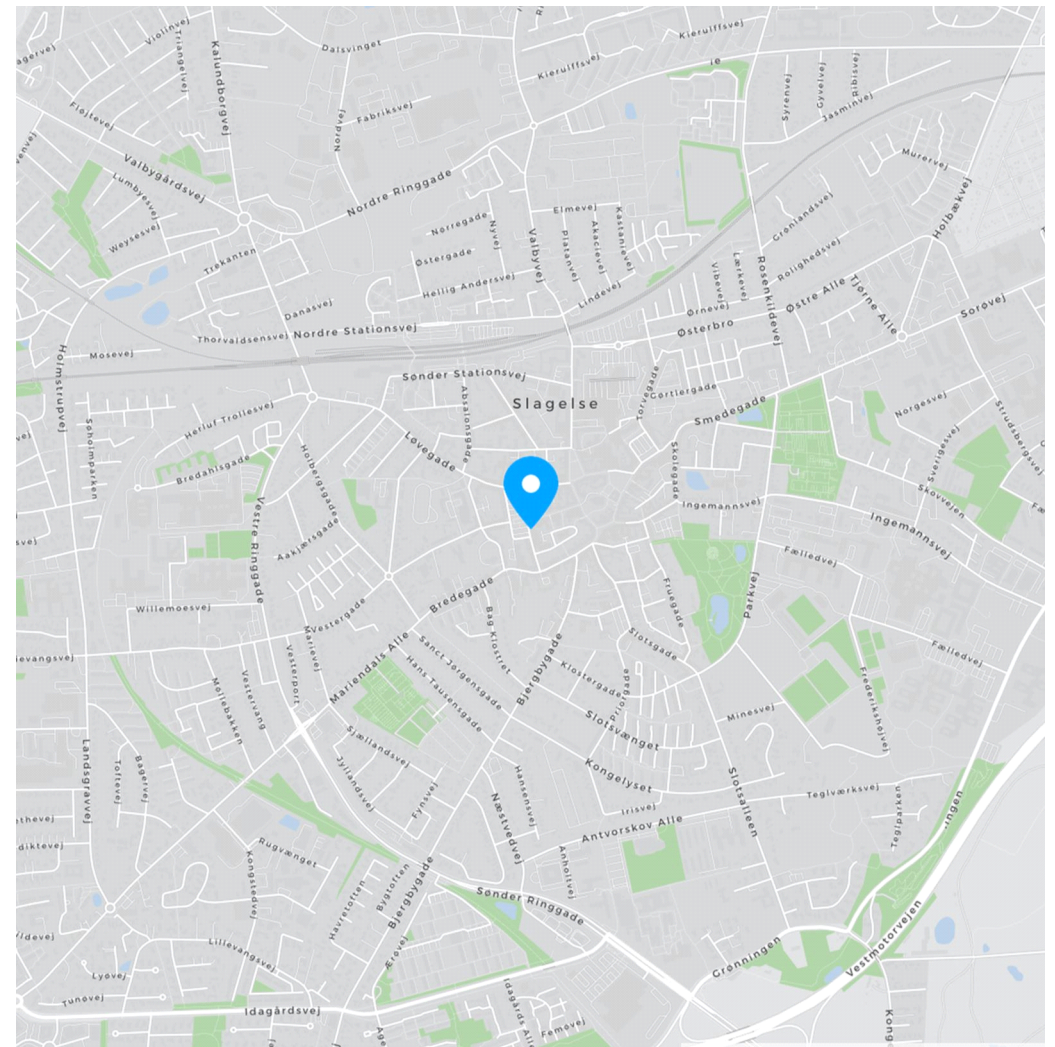
Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	46 f Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	277804
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment forsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentlig kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.025.000 kr.
Grundværdi:	766.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.620.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	612.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	107 m ²
- heraf boligareal:	107 m ²
BBR-boligareal:	115 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Nr. 14 - Byplanvedtægt for området mellem Rosengade, Bredegade, Korsgade og Stenstuegade
Nr. 55 - Centralbiblioteket
Nr. 160 - Bymidstens udseende

Servitutter:

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

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.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.625 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Årsudgiften på varme er udfra 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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.175.000
Grundskyld	kr.	6.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.950
Ejerforening	kr.	27.915	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	147	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	2.500
			I alt	kr.	2.199.950
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		43.126			

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/nettoydelse 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.721 md./ 140.652 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.544 md./ 114.529 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: 27.01.2026
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: 1/2 - 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.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 1. 2., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.175.000

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

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 107/2265

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 38.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum.

Fælles cykelskur i gården.

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