



REAL

Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.911		
Byggeår/ombygget	1937/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1281**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / 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: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

I denne del af Slagelse kommer du til at bo i et fredeligt kvarter, der samtidig ligger med kort afstand til centrum og stationen. Dit kommende hjem er en lys lejlighed, der er billig at bo i, og så er den tilmed pænt istandsat. Der er adgang til en fælles have og gårdmiljø.

Lejligheden har en dejlig indretning, hvor entréen giver adgang til alle boligens rum, så det giver en fleksibilitet i indretningen. Du kan se frem til en rummelig stue, der er opbygget i vinkelform, hvilket gør det hyggeligt at finde en plads til spiseområdet og et afsnit til de bløde møbler. Stuen er sågar stor nok til, at du kan etablere et ekstra værelse, hvis du ønsker det.

Du kan dog allerede nu glæde dig over det store værelse, hvor skabsvæggen fra gulv til loft er en klar bonus. Køkkenet er stilrent i hvid, og opbygningen i vinkelform med både under- og overskabe sikrer en fornuftig opbevaringsplads. Ydermere har køkkenet plads til vaskemaskinen. Endelig skal du se badeværelset med bruseniche.

For ekstra opbevaringsplads er det rart med det markante kælderrum. Der er lavet dræn omkring hele bygningen, og den fælles have og terrasse emmer af en skøn stemning. Haven er flot holdt.

Ejendommen ligger i en tiltalende del af Slagelse, hvor der er fredeligt, men stadig kort afstand til byen. Du kan gå til busforbindelser og indkøb, og tager du cyklen, står du snart blandt sportsfaciliteter eller på togstationen. I centrum får du adgang til caféliv, kulturoplevelser og en masse butikker i både gågaden og VestsjællandsCentret.

Ring, og hør nærmere. Vi giver med glæde en fremvisning.

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: Sacha Hagstrøm

Adresse: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Gang



Værelse

Adresse: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025



Værelse



Bryggers



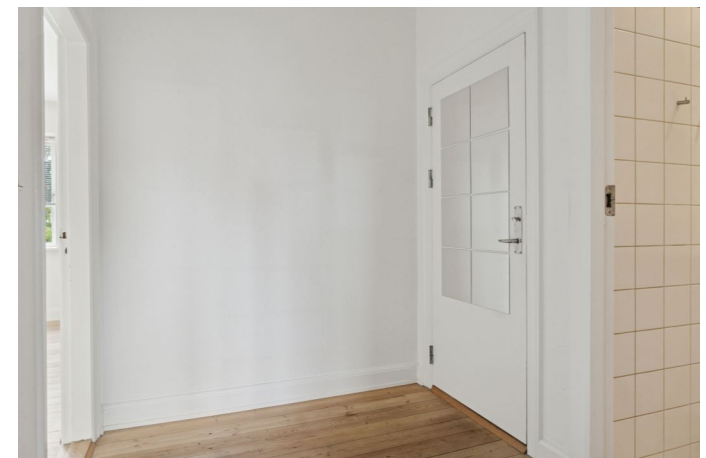
Køkken



Badeværelse



Badeværelse

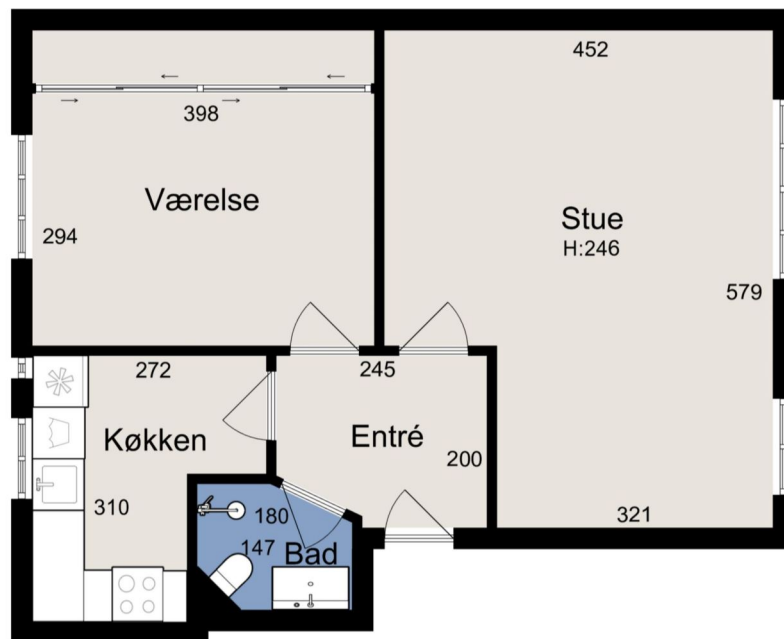


Værelse

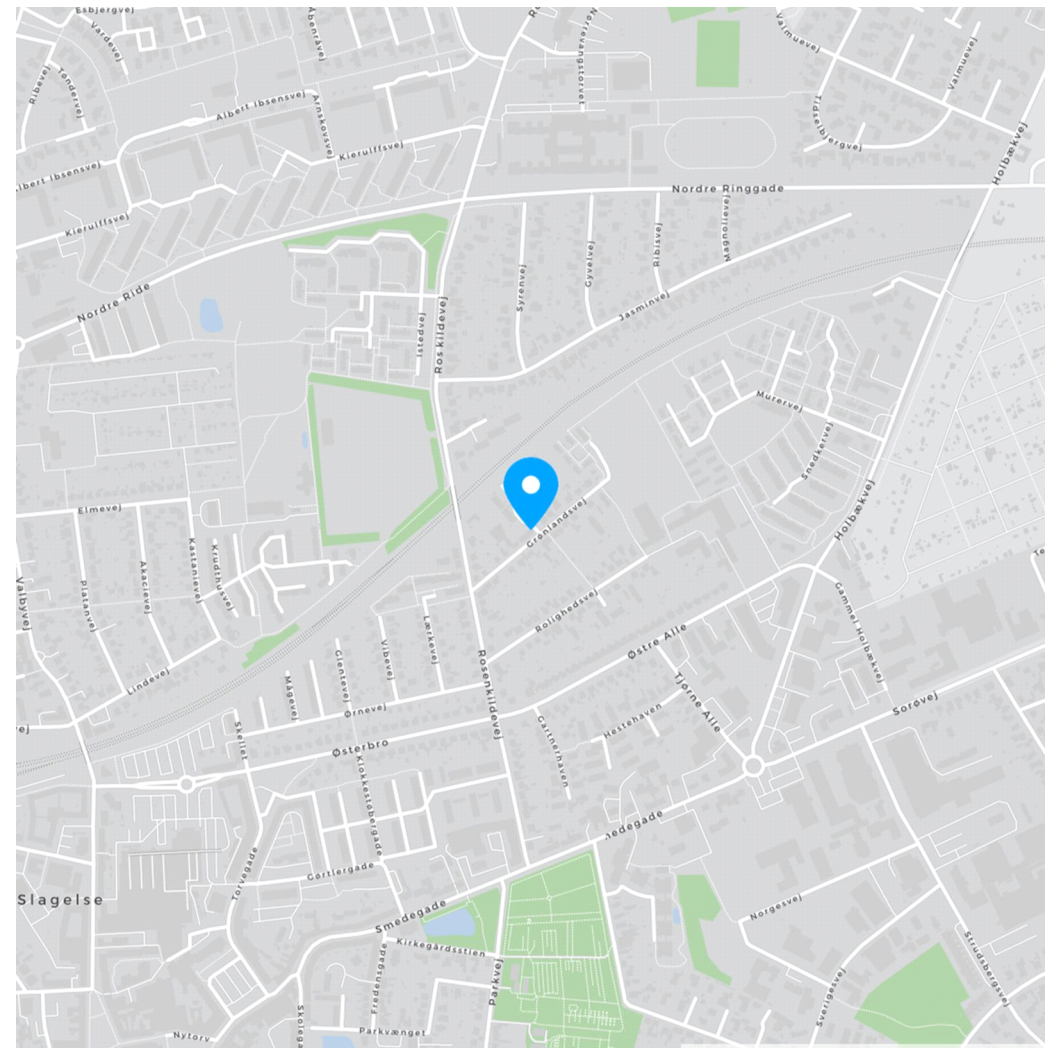
Adresse: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	17 as Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	273762
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937/1997

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	81 m ²
- heraf boligareal:	64 m ²
- heraf areal til kælder:	20 m ²
- heraf areal til andet:	-3 m ²

BBR-boligareal:	64 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.024.000 kr.
Grundværdi:	418.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	819.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	334.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Plan - Rækkehusbebyggelse ved Grønlandsvej, nr. 44

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1922 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 19.06.1963 - Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 30.04.1981 - Lokalplan nr. 44
Nr. 4 lyst d. 25.03.1998 - Tillægstekst Vedtægter for ejerforening,
Nr. 5 lyst d. 19.05.1998 - Vedtægter for ejerforening.
Nr. 7 lyst d. 23.11.2016

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, vaskemaskine - zanussi, ovn - zanussi, kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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:

Ja der er fibernet.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.992 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vand aconto - 600 kr. pr. kvartal
Varme aconto - 1.248 kr. pr. kvartal

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.178	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.712	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerforening	kr.	14.952	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	96	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
			I alt	kr.	1.112.825
			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		22.938			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.820 md./ 69.835 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.684 md./ 56.210 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: 03.12.2025
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: Grønlandsvej 9A, st. th., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 371E1281
Ejerudgift/md.: kr. 1.911

Dato: 05.12.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	700.717	700.717	701.967	DKK	3,04	40.868	26,25	2,94			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst foredelingstal

Tinglyst fordelingstal: 14/100

Adm. fordelingstal: 14/1000

Sikkerhed til e/f: 61.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev - Ejerforeningen/Anden hæftelse - Ejerforeningen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelkælder

Vaskekælder - Kan benyttes for 600kr årligt

Have

Fælles p-plads - én plads pr. lejlighed.

Kælderum

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