



REAL

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

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
2.295.000
3.667
2003

Bolig m2
Værelser
Altan
Energimærke

116
3
Ja
D

Sagsnr. **371E1274**

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: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Centralt i Slagelse kan du nu overtage denne veldisponerede lejlighed, der har en ganske dejlig og ugeneret beliggenhed på anden sal. Hjemmet står klar til indflytning og byder på to stuer, et køkken, et værelse og et badeværelse foruden en vestvendt altan.

Lejligheden ligger i en pæn rødstensejendom med elevator, butik i gadeplan og parkeringspladser bagved. Her kommer du til at bo midt i byen, hvorved du har nem adgang til alle centrums tilbud i form af både butikker, spisesteder og kulturoplevelser. På samme vis får du kort afstand til alt det, du har behov for i dagligdagen, og du kan således nå indkøb og stationen til fods. Også Lystskovens rekreative omgivelser spadserer du til. Pendler du i bil, er motorvejen ligeledes let tilgængelig.

Inden døre starter rundturen i entréen, som fører dig direkte til det rummelige stuemiljø. Der er lysindfaldet gavmildt takket være det vældige glasparti og pladsen god, så spisebordet og sofaen snildt kan arrangeres. I åben forbindelse har du det moderne, hvide køkken med fine opbevaringsmuligheder. I stuen åbner skydedøren op til endnu en stue, der også kan anvendes til et ekstra værelse ved behov.

Et gangareal leder dig til det pæne badeværelse med bruseafsnit og plads til vaskesøjlen, ligesom du her finder det store soveværelse med indbyggede skabe til garderoben.

Prikken over i'et leveres af den hyggelige altan ud for stuen, hvor du kan nyde en rolig stund eller aftensmaden i det fri i skæret fra 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.

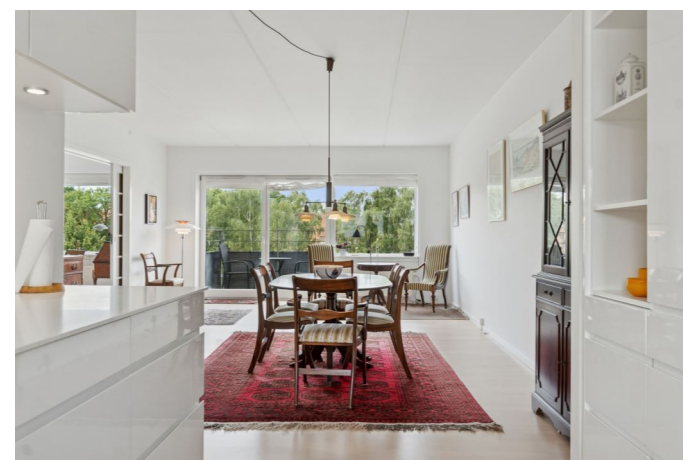
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning

Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

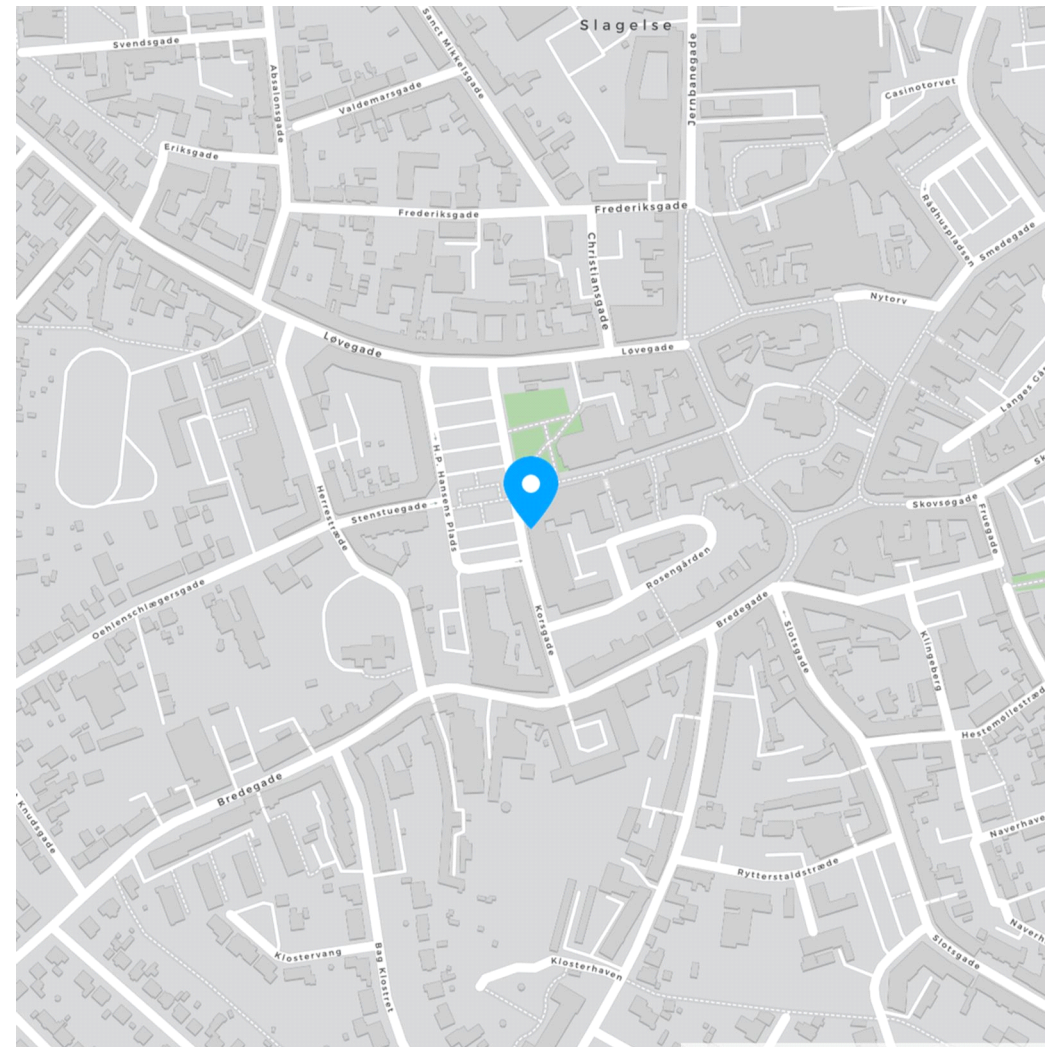
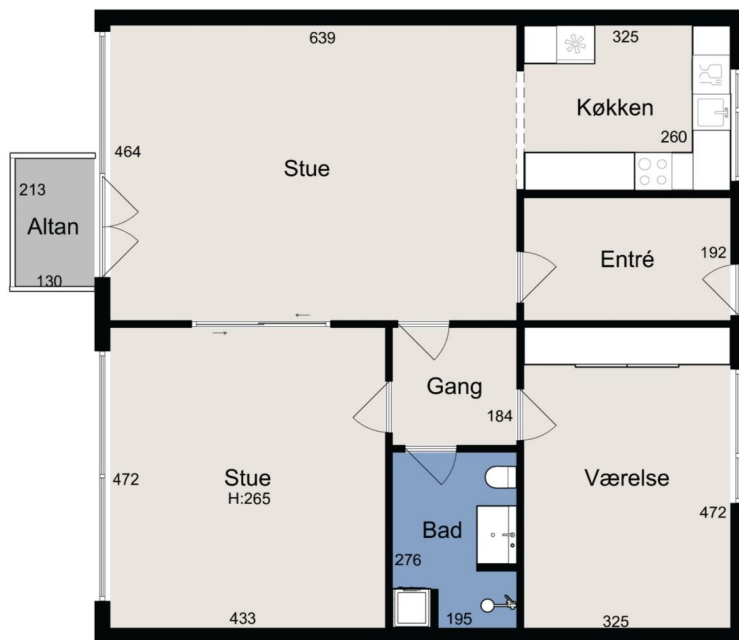
Dato: 30.01.2026



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	46 f Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	277799
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.065.000 kr.
Grundværdi:	788.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.652.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	630.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	109 m ²
- heraf boligareal:	109 m ²
BBR-boligareal:	116 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):
AEG køleskab, AEG indbygningsovn, AEG kogeplader, opvaskemaskine, emhætte, Siemens vaskemaskine og Blomberg tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers 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.

Fibernet:

Der er ikke fibernet i lejligheden.

Sikkerhedsstillelse til ejerforeningen

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

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.: 23.434 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Årsudgiften på varme er udfra seneste årsopgørelse for 2024. Årsudgiften på vand var i 2024 på kr. 3.488,48.
Der betales a conto varme på 1.475 kr. månedligt og a conto vand på kr. 200 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 salgssopstillingens 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.



Adresse: H.P.Hansens Plads 3, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.425	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.997	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Ejerforening	kr.	28.437	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	147	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	2.500
			I alt	kr.	2.320.650
			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		44.007			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.358 md./ 148.291 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.062 md./ 120.746 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: 30.01.2026
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, 2. 1., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 371E1274
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 30.01.2026

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.295.000	1.295.000	1.001.553	DKK	1	22.398	24,25	3,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 109/2265

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