



REAL

Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	43
Kontantpris	545.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.102	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1275**

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: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

I den østlige del af Slagelse finder du denne spændende lejlighed, hvor der er rig mulighed for, at du kan sætte dit eget præg, da lejlighenden trænger til en modernisering. Planløsningen består af et soveværelse, et badeværelse og et køkken i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er udgang til en stor, overdækket, vestvendt altan.

Du bosætter dig i et godt område, som bindes sammen af stisystemer. Bussen afgår knap 200 meter fra adressen, og til fods når du også nemt til indkøbsmuligheder. De naturskønne arealer ved Lystskoven er ligeledes inden for gåafstand, så du har let adgang til rekreative arealer. Derudover er der ikke mere end et kvarters cykeltur til centrum, hvor du har alt fra madoplevelser og shoppingmuligheder til togstationen, hvorfra toget bringer dig mod både København og Fyn.

Lejligheden befinder sig på tredje sal i en gulstensejendom fra 1971. Hjemmet indledes af en entré med indbygget skab, og ret fremme har du opholdsmiljøet. Den åbne forbindelse mellem køkkenet og stuen giver rummet en behagelig rumfornemmelse, og gennem det store vindue og altandøren strømmer et gavmildt dagslys ind fra vest. Fra stuen er der adgang til soveværelset, som har en ganske indretningsvenlig størrelse samt indbyggede skabe ved endevæggen. Endelig skal du se badeværelset med fliser og badekar.

Den vestvendte altan har en dejlig udsigt og et behageligt aftenlys. Takket være overdækningen kan du benytte arealet i næsten alt slags vejr, og ved at lukke vinduerne til kan du skabe et uderum, der kan forlænge både sommeren og foråret. Lige for foden af ejendommen er der grønne områder og gode parkeringsmuligheder, mens du også kan se frem til skur til cykelparkering.

Der er mulighed for tilkøb af garage for 30.000 kr., hvis du skal bo i lejligheden selv. Udgift til ejerforeningen til vedligeholdelse og forsikring er 1.000 kr. årligt.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025



Altan



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

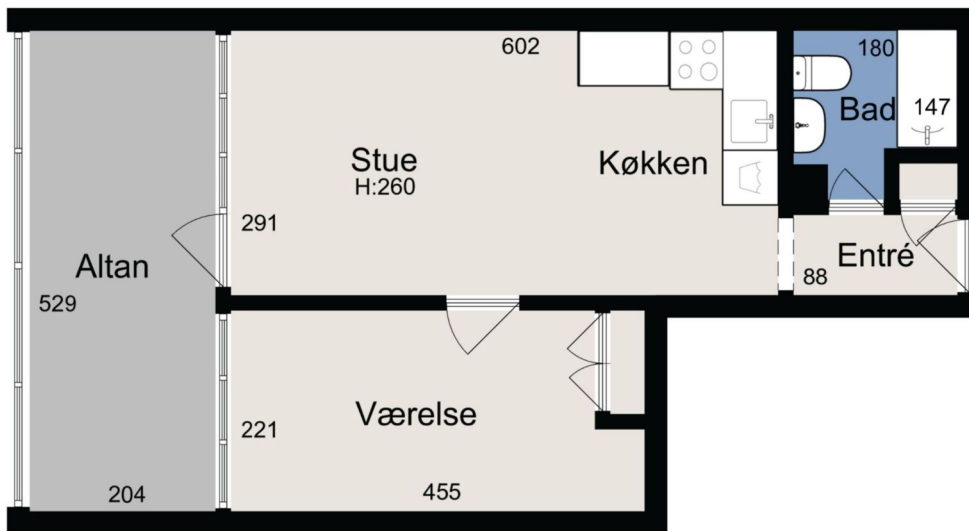


Altan

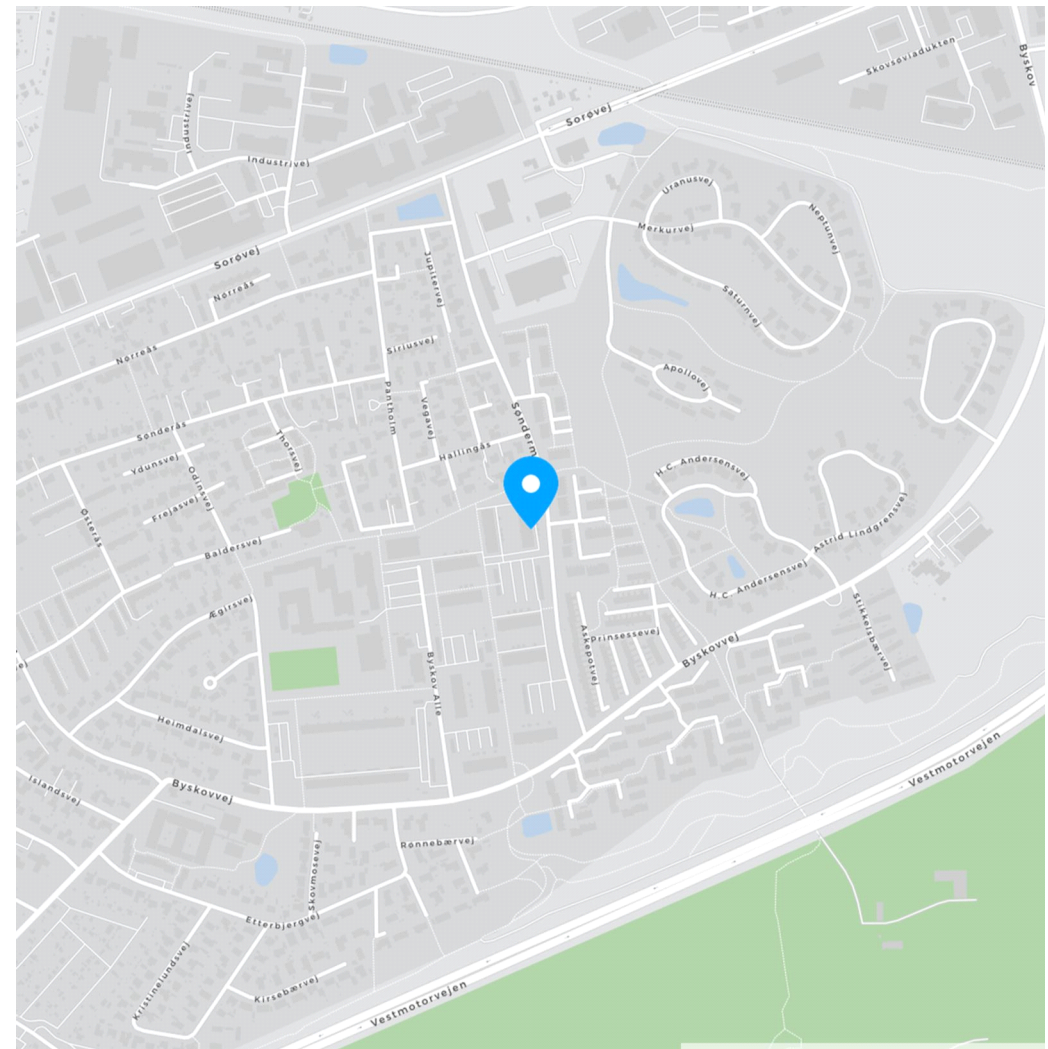
Adresse: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	75 c Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	275663
Ejl.nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	38 m ²
- heraf boligareal:	38 m ²
BBR-boligareal:	43 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	465.000 kr.
Grundværdi:	137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	372.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	109.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1970 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp
Nr. 2 lyst d. 13.02.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 19.09.1989 Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld.
Nr. 4 lyst d. 10.04.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 6 lyst d. 19.01.2018 EF vedtægter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje komfur - Emhætte - LG vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.888 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælger betaler a conto varme med 324 kr/mdl. og a conto vand med 205 kr/mdl.

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 C.

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.

Parkering:

Ved parkering på ejerforeningens parkeringsplads skal registreringsnumre registreres. Vi henviser til ejerforeningens hjemmeside: <http://www.byskovparken.dk/>

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: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.897	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.217	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Ejerforening	kr.	10.020	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	85	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
			Gebyr til administrator for forhøjelse af byrde lyst pantstiftende	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift vedr. forhøjelse af byrde lyst pantstiftende	kr.	2.425
			Købers udgift til egen rådgiver anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	571.950
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.218			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.999 md./ 35.989 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.385 md./ 28.623 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: 02.09.2025
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: Søndermarksvej 27, 3. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 371E1275
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 03.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 10/10000

Adm. fordelingstal: 1,00/1000

Sikkerhed til e/f: 7.272 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 40.728 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles parkeringsplads

Kælderrum nr.35

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