

Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**142**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.175**	Grund m^2	**1.692**
Byggeår/ombygget	**1880/1997**		

Sagsnr. **371V3112**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026



Plads til hobbyer, erhverv og personlige boligdrømme

Denne ejendom ligger i skovbrynet lige ved Lorup Skov og lidt uden for Sørbymagle og tilbyder masser af plads til drømme og idéer. Her får du en ugeneret naturgrund og store udbygninger såvel som en funktionel bolig, der trænger til renovering, men som rummer et stort potentiale. Den naturskønne beliggenhed ved marker og skov er også særdeles attraktiv.

Området er spækket med natur, og du kan begive dig ind i skoven på et øjeblik, hvor der er gode stier til gåture og cykling. Der er tale om et fredeligt nærmiljø med skov, lysåbne enge og opdyrkede marker, men alligevel er der indkøbsmuligheder og andre fornødenheder i nærheden. Det tager bare fem minutter at køre til nærmeste skole, sportshal eller dagligvarebutik i Sørbymagle, mens du når Slagelse og motorvejen på godt ti minutter.

På adressen fremstår ejendommen klassisk og markant med gule facader og sadeltag. Der er god afstand til naboer, og grunden er præget af flere gamle træer, som forstærker følelsen af privatliv. Der er optimale forudsætninger for at skabe hyggelige uderum i den eventyrlige skovhave.

Huset består af to længer og udgør et solidt og charmerende udgangspunkt for at skabe et indbydende hjem efter egne forestillinger. Arkitekturen trækker tråde til 1880 med fritlagte bjælker i loftet og blotlagt bindingsværk, mens de runde glaskarnapper i stuerne sætter endnu et stemningsfuldt præg på hjemmet.

Planløsningen i huset er centreret om køkkenet, så det danner et samlingspunkt mellem de to fløje. Herfra er der åben forbindelse til et alrum/spisestue samt adgang til et viktualierum. Derudover opholdsstue samt havestue. Entre/ fordelingsgang med adgang til stort værelse, badeværelse med bruser samt værelse

Herudover ekstra bygning som ikke er færdig og ikke godkendt, hvor planen var 2 gæsteværelser samt stue med udsigt ud til markerner. Sammen med det store ældre udhus, giver det mulighed for pladskrævende hobbyer

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026



Havestue



Ejendommen



Terrasse



Set fra haven



Terrasse



Have

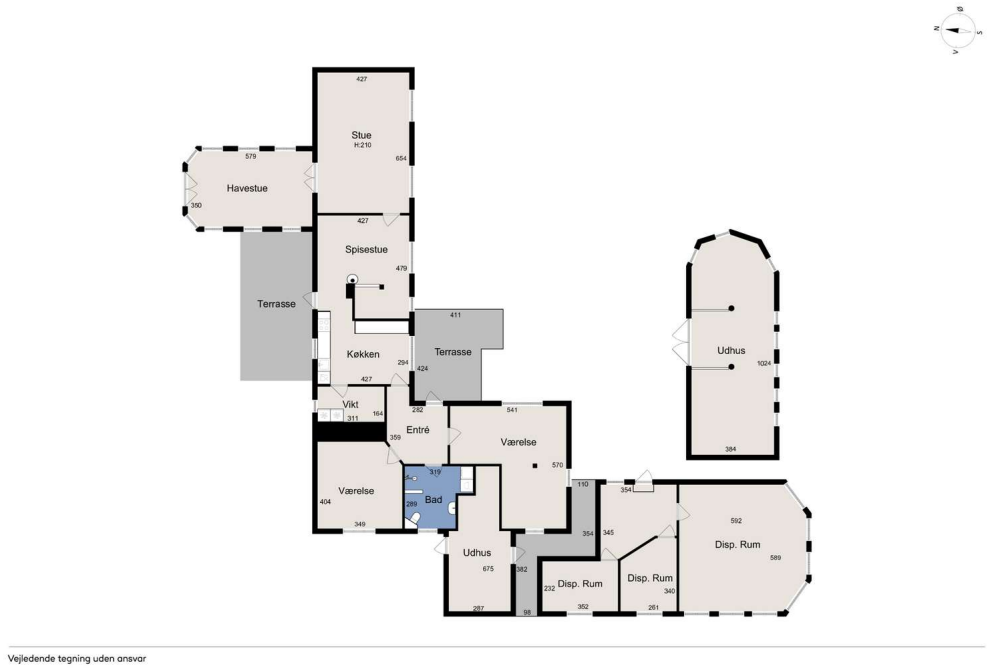
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

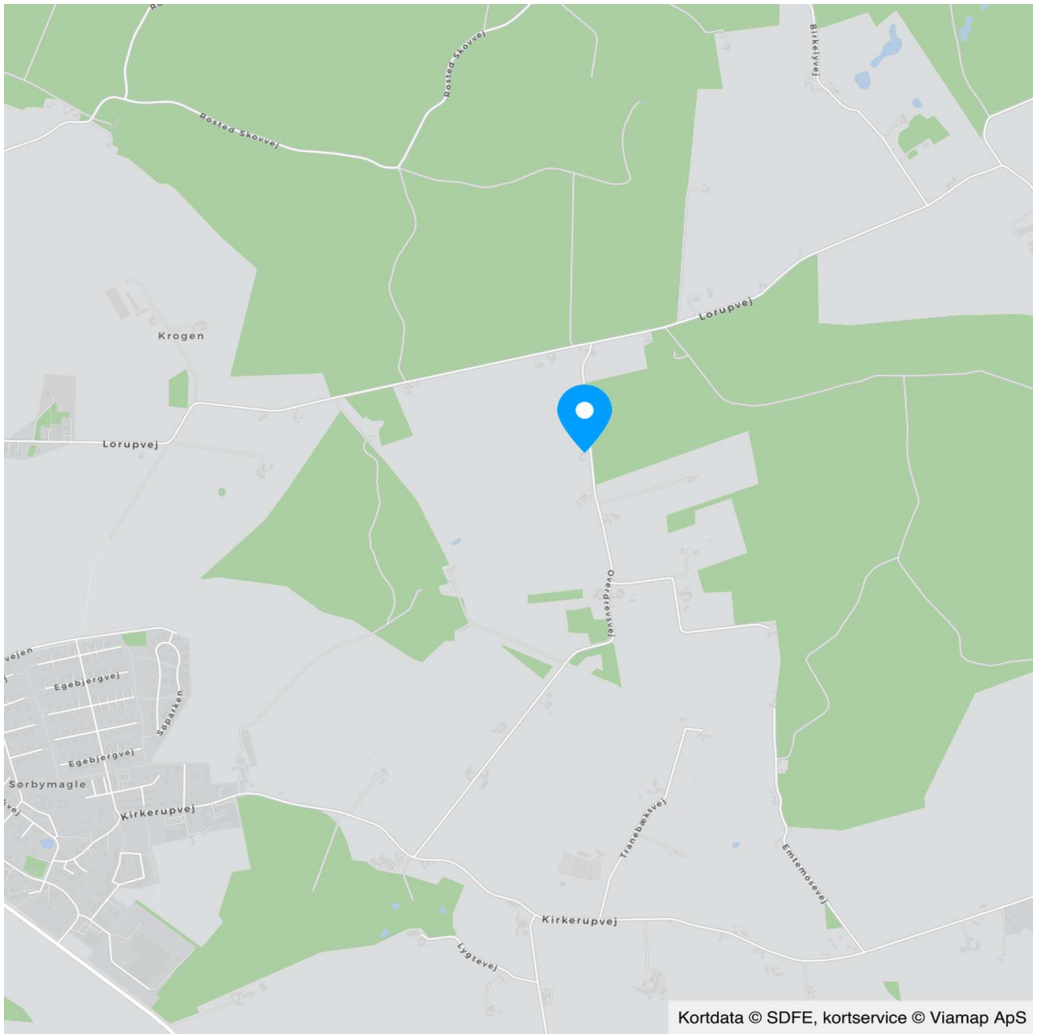
Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026



Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	5l Bøstrup By, Sørbymagle
BFE-nr.:	2516207
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1880/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.533.000
Grundværdi:	721.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.226.400
Grundlag for grundskyld:	576.800

Arealer**

Grundareal:	1.692 m²
Boligareal i alt:	142 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	24 m²
Udhus:	30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab (Gram), Komfur (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Fryser (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 35.000 Forbrug: 24 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vi har fået oplyst, at sælgers forbrug sidste år, hvor vinteren var hård udgjorde ca. 24 ton træpiller og udgiften anslået ca. 35.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet
Der er indlagt fibernet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 371V3112
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.255
Grundskyld	kr.	6.402
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	5.093
Husforsikring	kr.	8.348
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.098

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.600
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.522.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Overdrevsvej 17, Sørbymagle Overdrev, 4200 Slagelse Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 371V3112 Ejerudgift/md.: kr. 2.175	Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 640.000 Nr. 2: hovedstol kr. 350.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 erén 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 dig med en god handel.