

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Søndermarksvej 25, 2. mf., 4200 Slagelse

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>43</b>
Kontant	<b>625.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.569</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **371E1294**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://www.realmaeglerne.dk/slagelse)

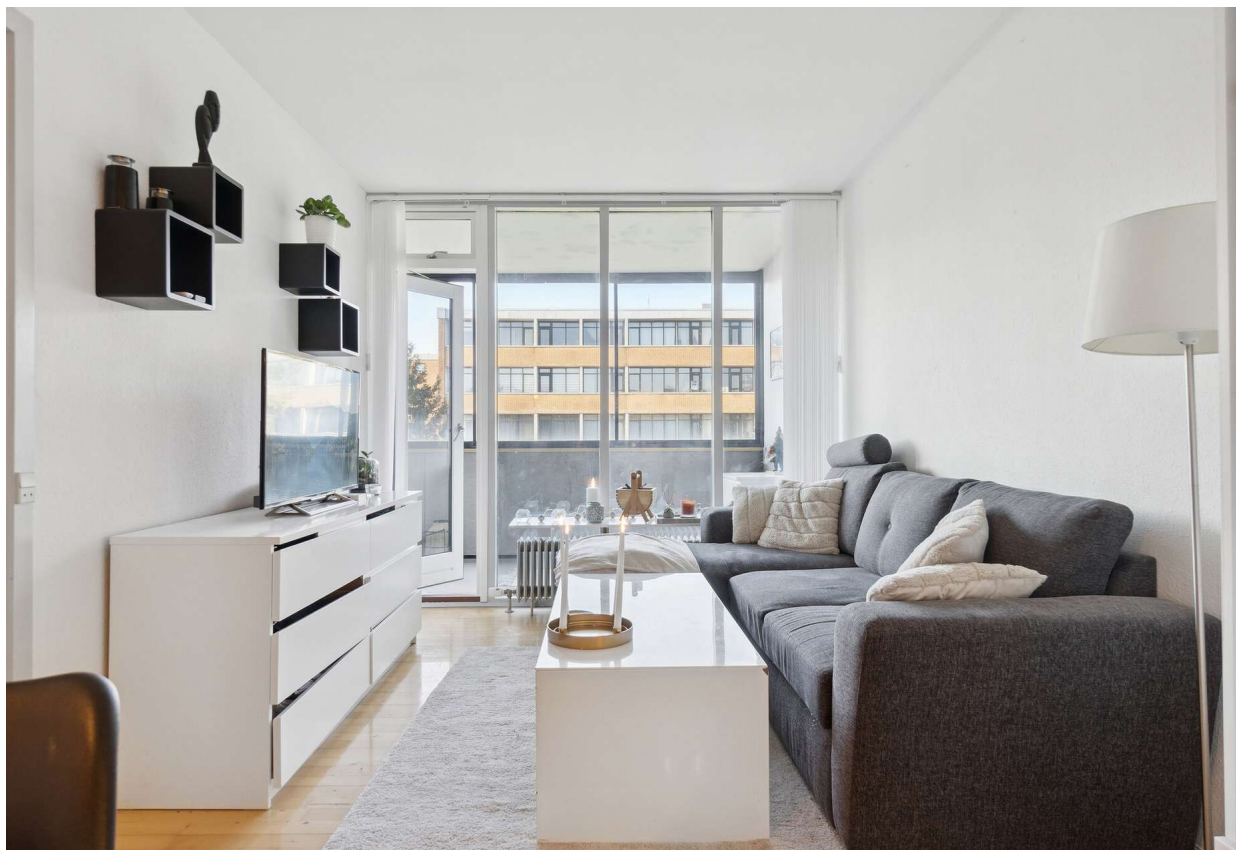
## Salgsopstilling

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: Søndermarksvej 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026



Denne gode lille investeringslejlighed, som sælges med lejer er beliggende i Byskovparken i den østlige del af Slagelse, hvor indkøb, offentlig transport og motorvejen er inden for kort rækkevidde.

Boligen er indrettet med et hvidt og stilrent køkken, som er i åben forbindelse med stuen. Den lyse stue har et stort sydvestvendt glasparti med udgang til den dejlige, lyse og lukkede altan, hvor der er plads til havemøbler, potteplanter og krydderurter. Soveværelset er lyst med stort glasparti ud til altanen. Endelig har du badeværelset, der er med bruseniche og en medfølgende vaskemaskine.

Det er et attraktivt område, som ejendommen ligger i, hvor der dels er de praktiske ting såsom skole, institutioner og indkøb, ligesom bussen stopper i nærheden, og der er kun fem minutter til motorvejen i bil. I cykelafstand er der adgang til Slagelses bymidte samt Slagelse Station.

Lejeindtægten er pt. 4.850,00 kr. månedligt, men er varslet reguleret til 4.959,21 kr. månedligt fra d. 01.05.2026.

Ring, og hør nærmere, hvis en lille investeringslejlighed er noget for dig.

### 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 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026



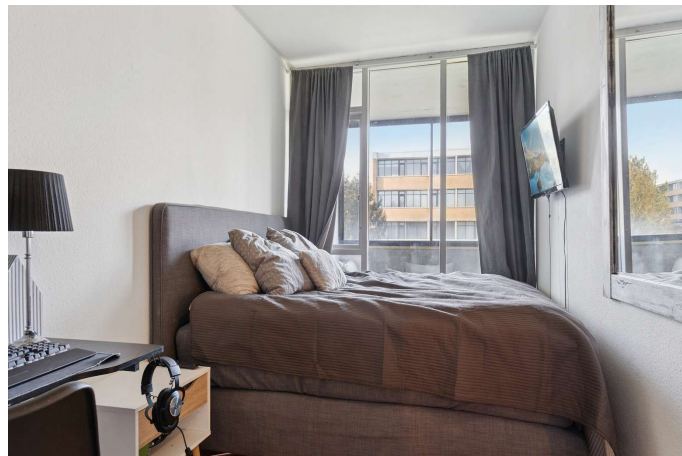
Køkken/alrum og stue



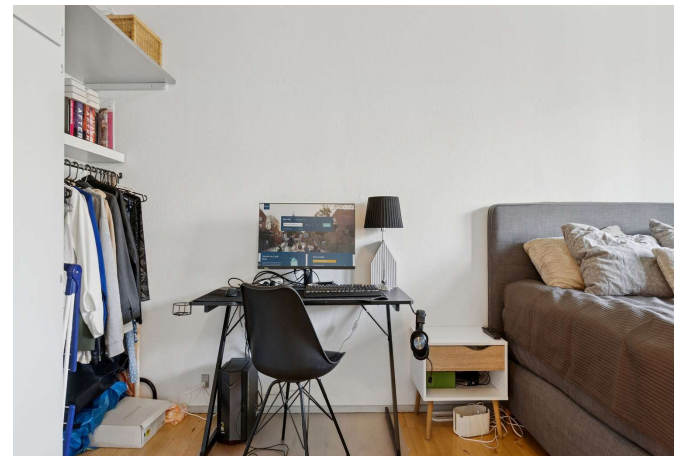
Køkken/alrum



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

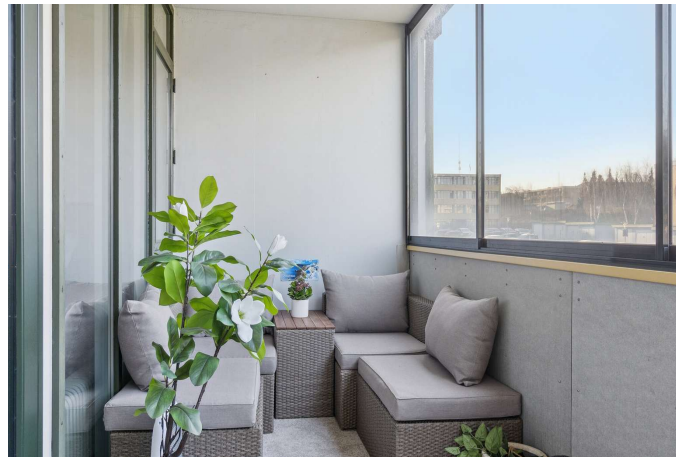
Adresse: Søndermarksvej 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

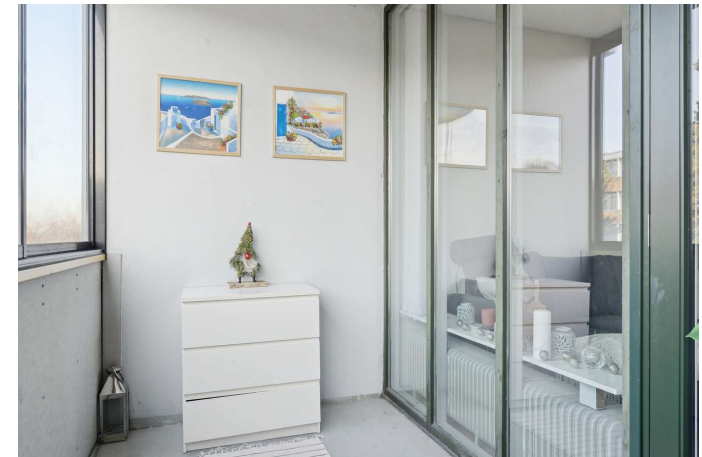
Dato: 25.06.2026



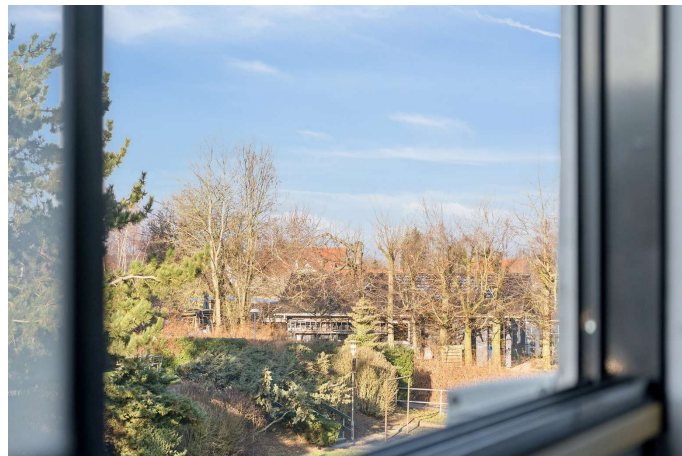
Badeværelse



Altan



Altan



Udsigt



Set fra fællesområde



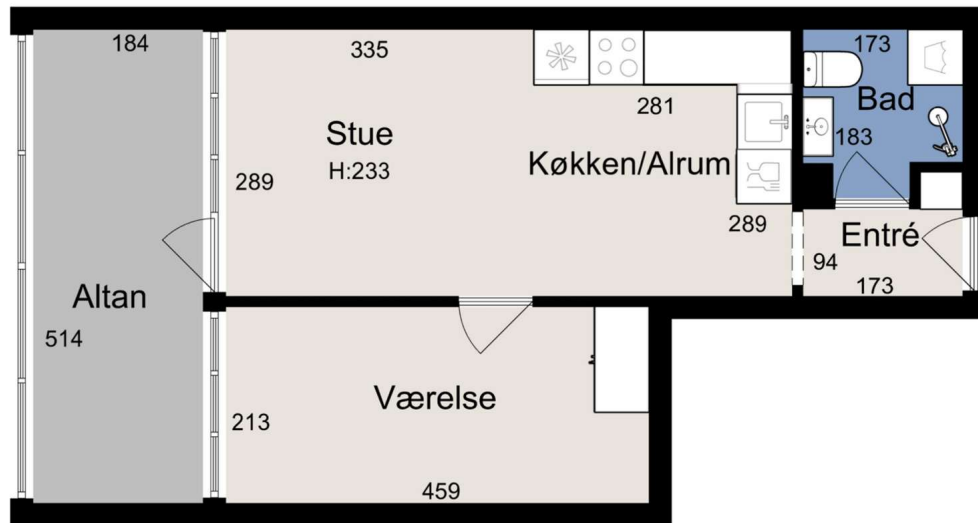
Cykelparkering



Adresse: Søndermarksvej 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

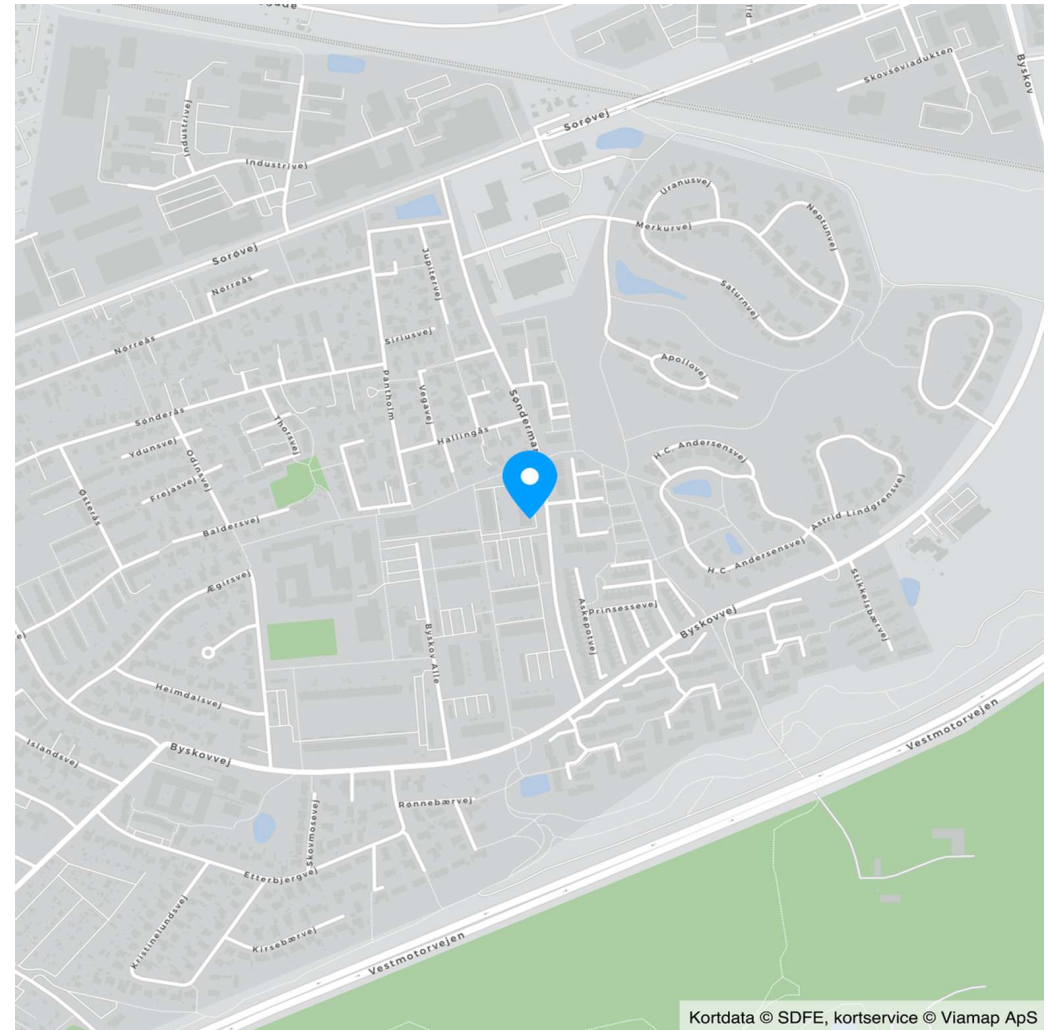
Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndermarksvej 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	75e Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	276106
Ejerl. Nr.:	44
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	486.000
Grundværdi:	149.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	388.800
Grundlag for grundskyld:	119.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	38 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	38 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	43 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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**

- Nr. 1: 25.11.1970 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt. Akt 23\_M\_330  
- Nr. 2: 13.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Akt 23\_E\_491  
- Nr. 3: 19.09.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pante-gæld. Akt 23\_A\_121  
- Nr. 4: 10.04.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Akt 23\_M\_330  
- Nr. 6: 19.01.2018 - Nærværende vedtægter er senest ændret på general-forsamlingen den 14.03.2017. Ændringerne er indarbejdet i relevante §§:

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab - komfur - emhætte - opvaskemaskine - vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Søndermarksvej 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026

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:

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.

Parkering:

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

Fibernet:

Udlejer er ikke bekendt med, om der er indlagt 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.888 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeudgifter er på baggrund af sælgers a conto betaling på 324 kr. månedligt.  
Sælger betaler a conto vand kr. 205 månedligt.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Søndermarksvej 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.983	Kontantpris	kr.	625.000
Grundskyld	kr.	1.323	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.650
Fællesudgifter	kr.	10.020	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	99	Omkostninger til rådgiver samt berigtigelse, anslået	kr.	7.500
Opsparing til vedligeholdelse	kr.	5.400	I alt	kr.	640.150
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.825			

**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 25, 2. mf, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 371E1294  
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 25.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 133.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 120.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 339.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: EF Byskovparken bestyrelsen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 49.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 1 / 1000

Tinglyst: 10 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Fælles parkeringsplads

Kælderrum nr. 44.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 dig med en god handel.