



REAL

Søndermarksvej 9, 1. tv, 4200 Slagelse

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 107 |
| Kontant | 975.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 4.004 | Altan | Ja |
| Byggeår | 1971 | Energimærke | C |

Sagsnr. **371E1301**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndermarksvej 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026



Veldisponeret lejlighed med tre altaner og gennemgående lysindfald

Velkommen til Søndermarksvej i Slagelses østlige udkant, hvor vi skal se nærmere på en bolig, der kan lidt af det hele. Lejligheden henvender sig nemlig til en bred skare af købere, der ønsker en veldisponeret bolig med god plads, tre altaner og en beliggenhed tæt på hverdagens nødvendigheder. Indretningen er gennemtænkt med store opholdsrum og to gode værelser, så man kan flytte ind som både single, par, familie eller bofæller.

Man ankommer via entréen med adgang til opholdsrummet og værelsesafdelingen. Stue og alrum opdeles naturligt af en skillevæg med lameller, så lysindfaldet trænger uhindret fra øst mod vest – og da alrummet forbindes videre mod køkkenet, er det således gennemgående. Opdelingen giver mange muligheder for indretning med både spisebord, sofaafdeling, hjemmearbejdsplads eller lignende, og fra stuen har man adgang til den store morgenaltan med langt til genboer og sol til langt op ad dagen.

Køkkenet ligger som nævnt i åben forbindelse med alrummet og byder på grønne skabsfronter samt alt i hårde hvidevarer inklusiv vaskemaskine. Herfra er der udgang til endnu en altan, denne mod vest, mens den sidste altan også er vestvendt og tilgås fra det ene af boligens to værelser. Planløsningen passer derfor både til singlen, parret og den lille familie, som ønsker fleksibilitet i indretningen. Badeværelset fremstår praktisk med indmuret badekar, toilet og håndvask, mens et depotrum giver ekstra plads til opbevaring af for eksempel overtøj, støvsuger og lignende.

Ejendommen på Søndermarksvej er opført i 1971, og udover grønne fællesarealer får man adgang til en stor parkeringsplads og en legeplads til områdets yngste.

Nabolaget omkring ejendommen er grønt og velfungerende med stisystemer, hvor man trygt kan færdes og komme rundt. Indkøb, skole og station nås let til fods eller på cykel, og hverdagen bliver derfor nem at få til at hænge sammen.

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 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Alrum



Gang

Adresse: Søndermarksvej 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026



Gang



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Altan

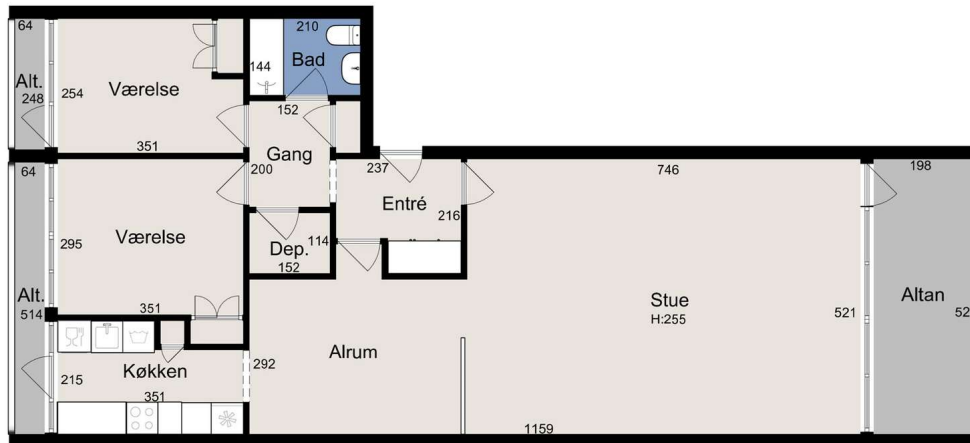


Udefra

Adresse: Søndermarksvej 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

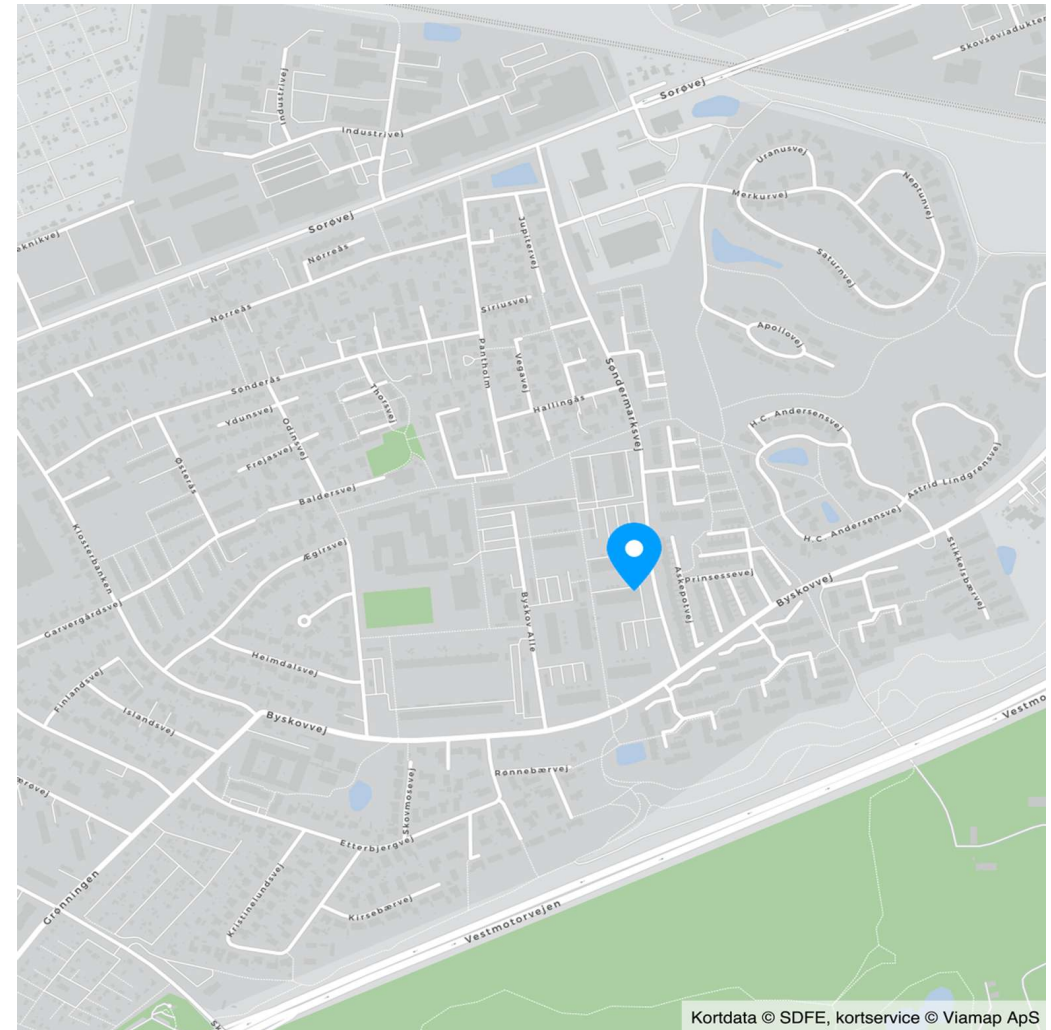
Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Søndermarksvej 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Slagelse |
| Matr.nr.: | 75e Slagelse Markjorder m.fl. |
| BFE-nr.: | 275207 |
| Ejerl. Nr.: | 246 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1971 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.131.000 |
| Grundværdi: | 360.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 904.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 288.000 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal: | 102 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 102 m ² |
| BBR-boligareal: | 107 m ² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. 8: 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):

Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine (Siemens), 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 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.520 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Vand aconto kr. 445 pr/mdr.
Varme aconto kr. 710 pr/mdr.

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 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|---------------------------------|-----|--------|--|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.614 | Kontantpris | kr. | 975.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.197 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.750 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 142 | Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte | kr. | 2.000 |
| Fællesudgifter til ejerforening | kr. | 26.052 | Juridisk rådgivning og evt. berigtigelse, anslået | kr. | 7.500 |
| Opsparing til vedligeholdelse | kr. | 14.040 | Tinglysningsomkostninger til forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen | kr. | 2.325 |
| | | | Ekspeditionsgebyr for forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen | kr. | 2.500 |
| | | | I alt | kr. | 997.075 |
| | | | 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. | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 48.045 | | | |

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 9, 1. tv, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 371E1301
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 29.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 10.666.745
Nr. 6: hovedstol kr. 24.173.000
Nr. 7: hovedstol kr. 5.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: EF Byskovparken bestyrelsen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.000 i form af Vedtægter - skal forhøjes med kr. 37.000.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 26 / 10000

Tinglyst: 26 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

fællesparkering

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Det vides ikke om der er indlagt fibernet

Parkering

Ved parkering på ejerforeningens parkeringsplads skal registreringsnumre registreres.

Vi henviser til ejerforeningens hjemmeside: <http://www.byskovparken.dk/>

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 afvigelse 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.

Afgiftsoverførsel på indestående lån

Der kan ikke ske afgiftsoverførsel i henhold til indestående lån, idet pantebrevene har pant i flere ejerlejligheder. Jyske Realkredit sørger i forbindelse med handlen for at pantebrevene relakserer nærværende ejerlejlighed.

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 dig med en god handel.