



REAL

Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	95
Kontantpris	1.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.744		
Byggeår/ombygget	1971/2020	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1241**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

REAL

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: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne ejerlejlighed er placeret i stueplan, så du slipper for turen op ad trapperne, og derudover byder den på en funktionel planløsning med gode, store rum, masser af lys og direkte adgang til en lille have med beplantning via udestuen. Du bosætter dig desuden tæt på Lystskoven og alle tænkelige fornødenheder til hverdagen.

Boligen åbner op til en entré med adgang til et praktisk depotrum. Herfra fortsætter du ind i alrummet, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Køkkenet er indrettet med et ekstra vindue qua placeringen i enden af ejendommen, som giver et naturligt lysindfald, og stuen har god plads til både spiseafdeling og sofahjørne. Fra stuen er der adgang til udestuen, hvor skydedørspartiet forener boligen med den fine have.

Lejligheden rummer desuden to værelser, begge med en regulær størrelse, samt et badeværelse med bruseniche. Planløsningen giver gode muligheder for at indrette sig både som enlig, par eller lille familie.

Til lejligheden hører også et kælderrum, og for beboerne er der gode parkeringsmuligheder og mulighed for socialt samvær for eksempel under tirsdagsbanko. Området er kendetegnet ved en god opgang med imødekommende naboer.

Beliggenheden er central i Byskoven, hvor du får en ende gavlejlighed uden naboer på den ene side eller forbipasserende. Indkøbsmulighederne er inden for kort afstand, og Vestsjællandscentret med et bredt udvalg af butikker ligger cirka to kilometer fra hoveddøren. Endelig vil hverdagen få lidt ekstra kvalitet, når du til fods kan spadsere til Lystskoven og nyde de grønne omgivelser.

Samlet set får du her en velindrettet stuelejlighed med egen have, udestue og gode fællesfaciliteter – alt sammen placeret i et område med nem adgang til hverdagens fornødenheder.

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: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

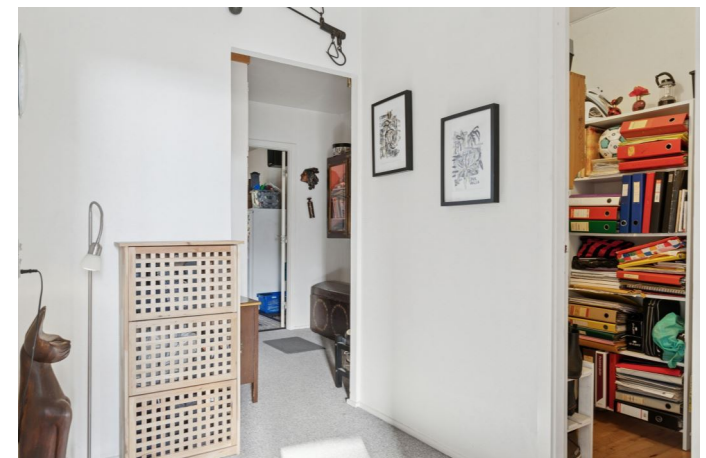
Dato: 29.01.2026



Adresse: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

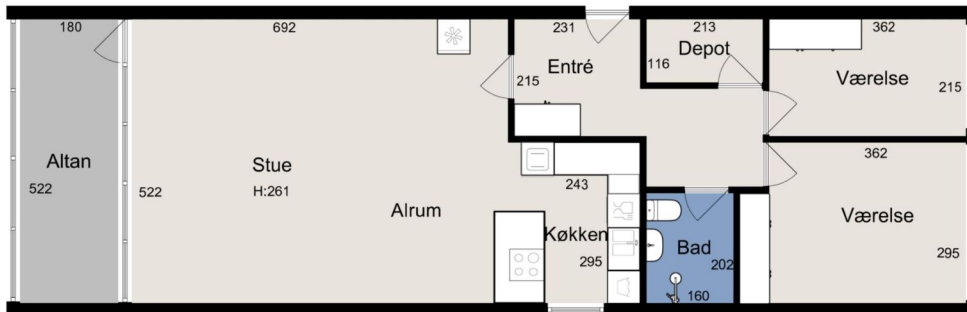
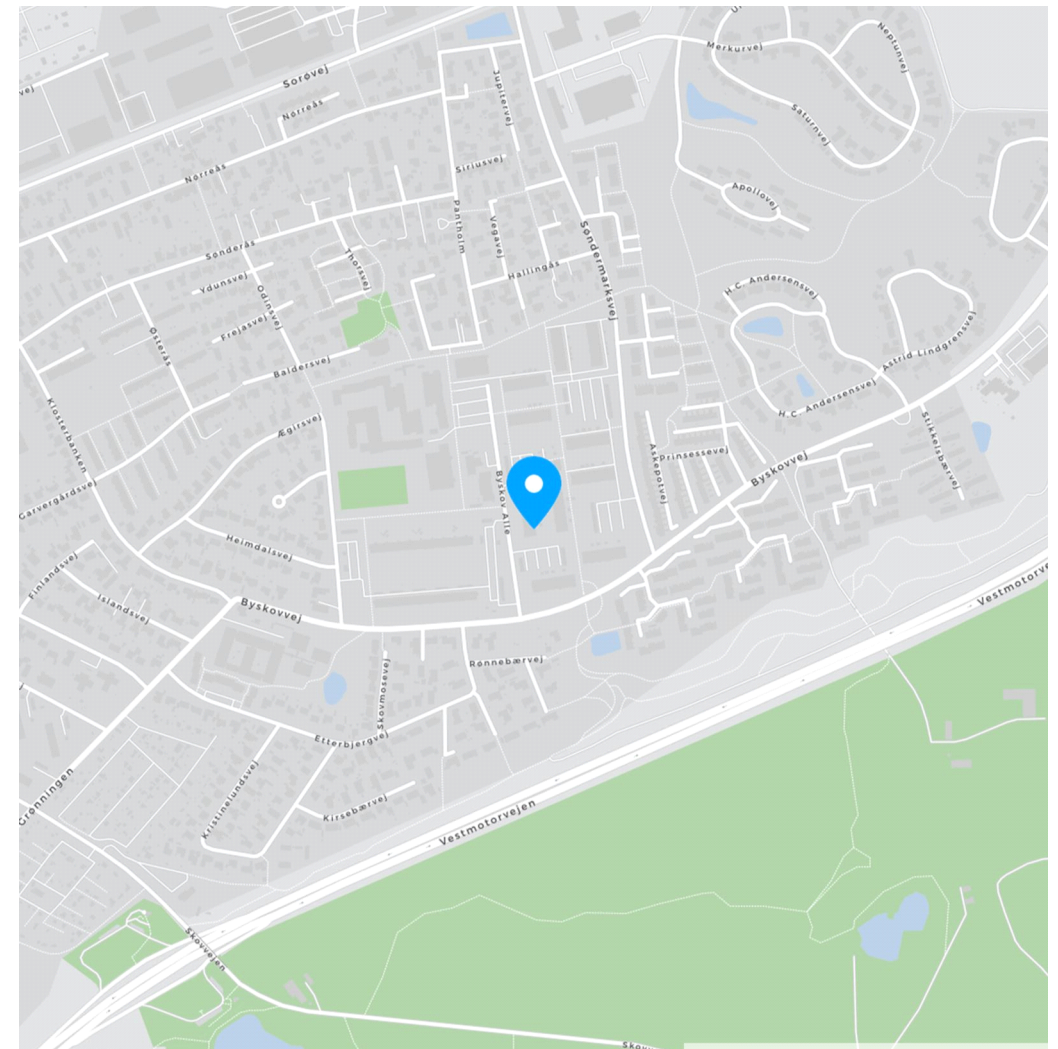
Dato: 29.01.2026



Adresse: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	75 c Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	276032
Ejl.nr.:	373
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971/2020

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	90 m ²
- heraf boligareal:	90 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1970 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp.
Nr. 2 lyst d. 13.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse m
Nr. 3 lyst d. 19.09.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld.
Nr. 5 lyst d. 19.01.2018 - Vedtægter EF

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.121.000 kr.
Grundværdi:	357.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	896.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	285.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: Zanussi, Opvaskemaskine: Gorenje, Emhætte: ukendt, Køleskab: Gram, Ovn: Blomberg

Kan tilkøbes: Asko Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers 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.: 7.656 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto for vand og varme.
Vand a/c - 405 kr. pr måned.
Varme a/c - 638 kr. pr. måned.

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 Elinstallationssrapport.

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.

Fibernet:

Ja

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Parkering:

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



Adresse: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026



Adresse: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.574	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	3.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Ejerforening	kr.	25.050	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse/jordflytning	kr.	134	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
			Gebyr for forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift vedr. forhøjelse af byrde lyst pantstiftende	kr.	2.425
			I alt	kr.	1.268.650
			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		32.928			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.730 md./ 80.765 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.480 md./ 65.760 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: 29.01.2026
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: Byskov Alle 10, st. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 371E1241
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	623.246	623.246	480.913	DKK	1	32.685	26,00	4,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 25/10000

Adm. fordelingstal: 2,50

Sikkerhed til e/f: 12.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 37.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles P-plads

Kælderrum nr. 373

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