



REAL

Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	43
Kontantpris	675.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.143	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1287**

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 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Her får I en lys og gennemtænkt lejlighed på 43 m², hvor hverdagens rammer er skabt til komfort og ro. Lejligheden ligger på 2. sal i en ejendom fra 1971 og byder på en funktionel planløsning med entré, badeværelse, køkken i åben forbindelse med stuen samt et soveværelse.

Køkkenet fremstår lyst og velordnet med god bordplads og enkel, moderne stil. Stuen ligger i naturlig forlængelse af køkkenet og har et behageligt lysindfald. Herfra er der adgang til en lukket altan, som forlænger opholdsarealet og giver mulighed for at nyde et roligt frirum – også på de kølige dage.

Byskov Allé ligger i et etableret og fredeligt boligområde lidt uden for Slagelse centrum. Her får man rolige omgivelser med grønne indslag, samtidig med at hverdagens praktiske behov let kan dækkes. Dagligvarebutikker som Netto og Rema 1000 ligger inden for cirka en kilometers afstand, og der er kun få minutters gang til nærmeste busforbindelse. Skole og gymnasium findes i nærområdet, og Slagelse Station kan nås på omkring ti minutter på cykel.

Lejligheden egner sig perfekt til singlen, parret eller den studerende, der ønsker en overskuelig og velindrettet bolig i et roligt område – med gode forbindelser til byens liv, uddannelser og natur.

En bolig der skal opleves – kontakt os for nærmere information.

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.

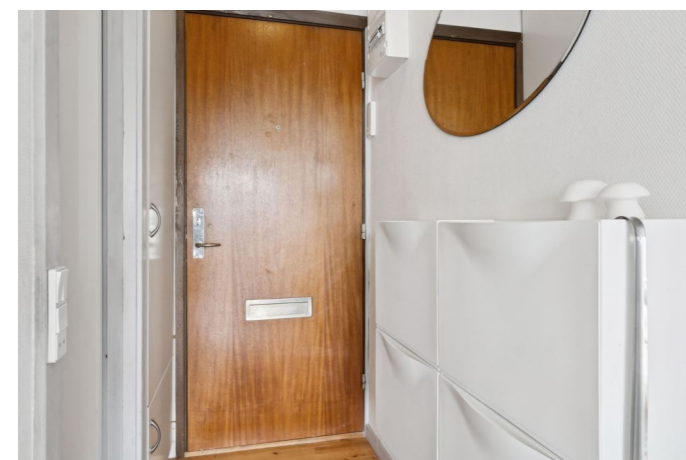
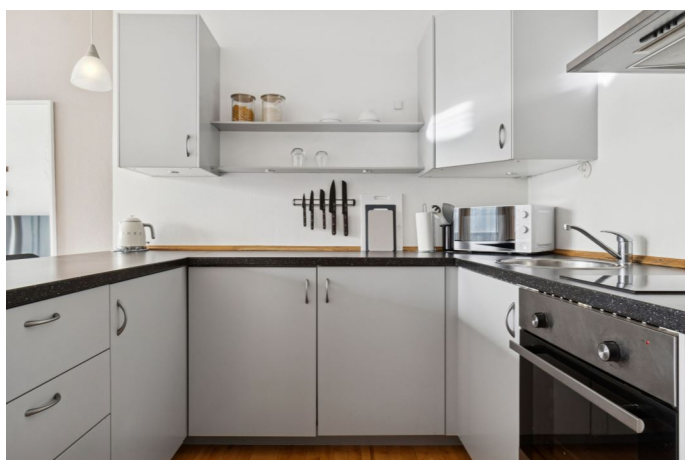
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning

Adresse: Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

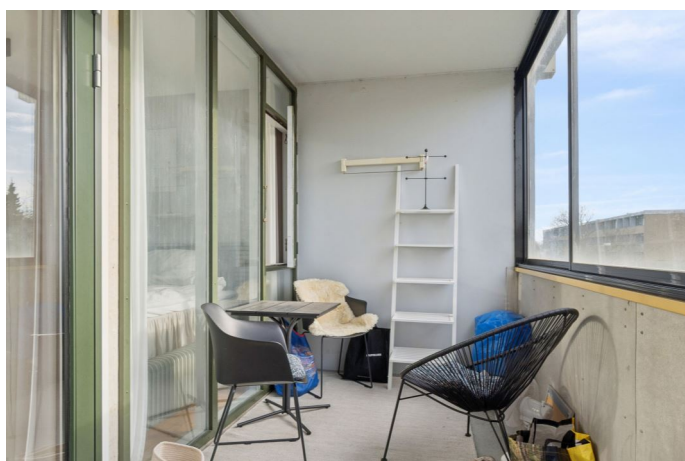
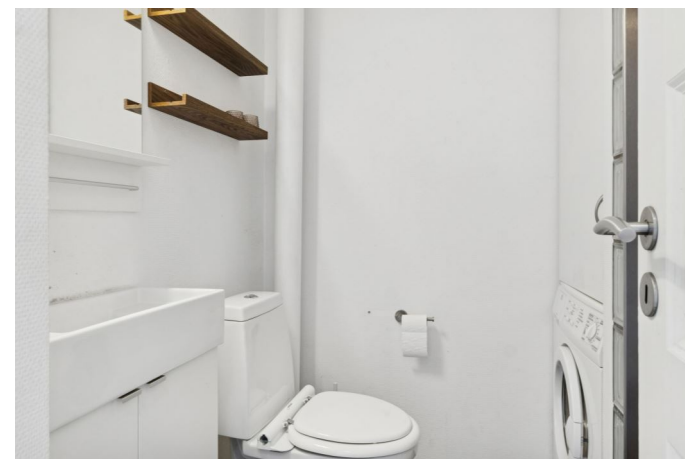
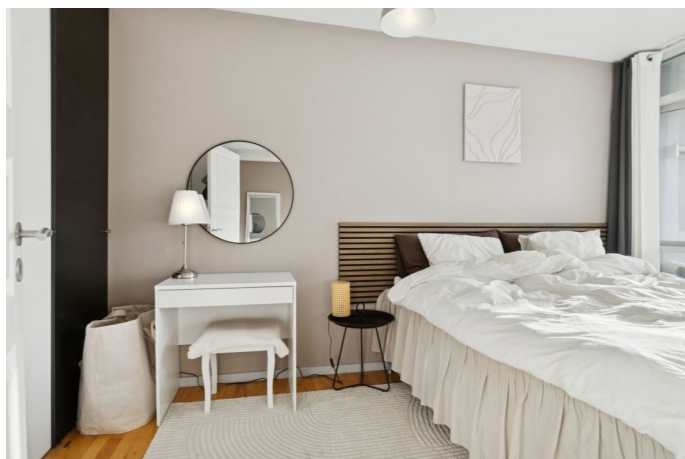
Dato: 30.01.2026



Adresse: Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

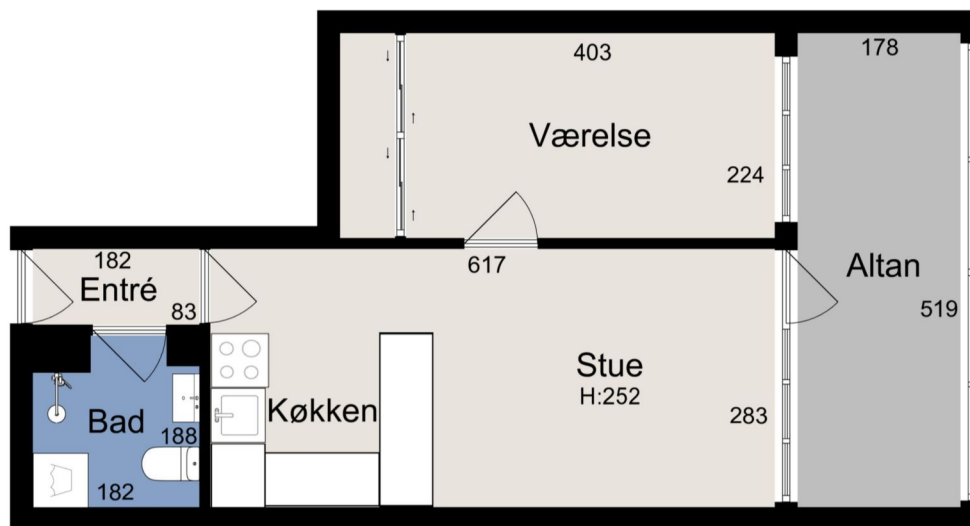
Dato: 30.01.2026



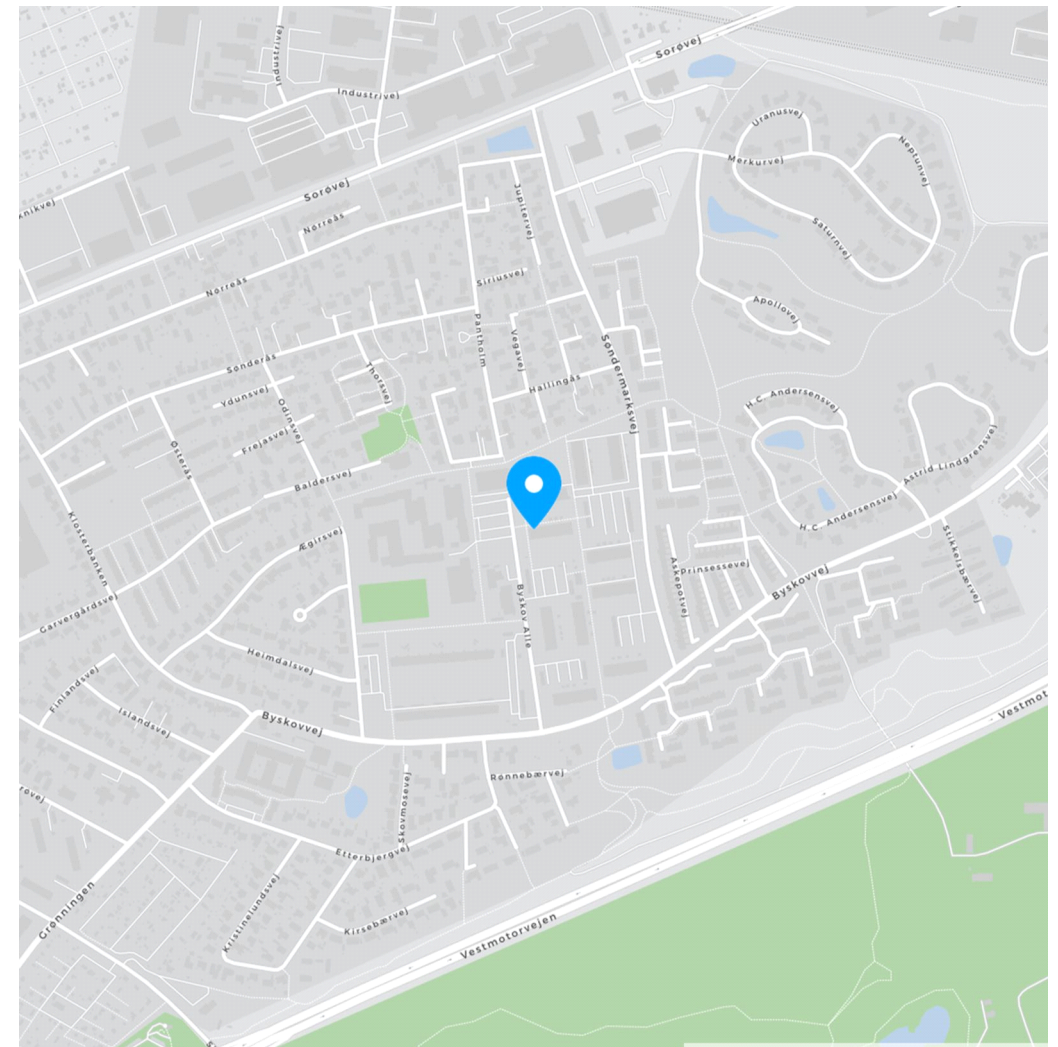
Adresse: Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	75 c Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	275142
Ejl.nr.:	188
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	515.000 kr.
Grundværdi:	169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	412.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	135.200 kr.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1970 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
Nr. 2 lyst d. 13.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 10.04.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 4 lyst d. 19.09.1989 - Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv,
Nr. 6 lyst d. 19.01.2018 - Vedtægter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, kogeplade(2 blus), emhætte, vaskemaskine, køleskab(integreret)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 30.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.888 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Beløbet er beregnet ud fra aconto beløb.
205 kr. vand aconto om måneden
324 kr. varme aconto om måneden

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.

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.

Parkering:

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

Lejer:

Lejligheden er på nuværende tidspunkt udlejet. Lejer fraflytter pr. 1/12-2025. Spørg medvirkende ejendomsmægler for yderligere information.



Adresse: Byskov Alle 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.101	Kontantpris/udbetaling	kr.	675.000
Grundskyld	kr.	1.501	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Ejerforening	kr.	10.020	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	99	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
			I alt	kr.	690.325
			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		13.721			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.680 md./ 44.161 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.995 md./ 35.944 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: 30.01.2026
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 26, 2. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371E1287
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 10,00/10000,00

Adm. fordelingstal: 1,00/1000,00

Sikkerhed til e/f: 49.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum: 188

Fælles parkeringsplads

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