



REAL

Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	43
Kontantpris	645.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.160		
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1284**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

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

Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025



Beskrivelse:

I perfekt til singlen eller parret, mens den også har et godt udlejningspotentiale for investoren. Hjemmet fordeler sig over et soveværelse, et badeværelse og et opholdsmiljø, hvorfra der er udgang til en solrig terrasse og et hyggeligt, lille havestykke.

Adressen placerer jer i et roligt område i den østlige del af Slagelse, hvorfra I får korte afstande til alle hverdagens fornødenheder. Bussen afgår under 300 meter fra hoveddøren, og til fods når I også hurtigt idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder og de naturskønne arealer i Lystskoven. Der er omtrent et kvarters cykeltur til bymidten med butikker, spisesteder og Slagelse Station, hvor I også finder SDU.

Lejligheden ligger i en nydelig ejendom fra 1971, og hjemmet indledes af en entré, hvor I ret fremme har opholdsmiljøet. Her står det nye køkken flot med hvide, grebsfrie fronter og gode opbevaringsløsninger, mens der også er gjort plads til en vaskemaskine. Solen strømmer dejligt ind fra syd, hvilket også gør sig gældende i det indretningsvenlige soveværelse ved siden af, der har indbyggede skabe ved endevæggen. Badeværelset findes ved entréen, og det er udført i et stilrent design med hvide fliser og badekar.

Fra stuen er der udgang til den sydvendte terrasse, som er overdækket og strækker sig i hele lejlighedens bredde. Her er der sol hele dagen, og mens overdækningen sørger for et tørt helle året rundt, sikrer græsplænen solrige rammer, når solen skal nydes under åben himmel. Det hele omkranses af en hæk, mens I også får supernem adgang til de grønne fællesarealer med bordebenkesæt.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere. Slagelse finder I denne indflytningsklare stuelejlighed, som er

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: Sacha Hagstrøm

Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

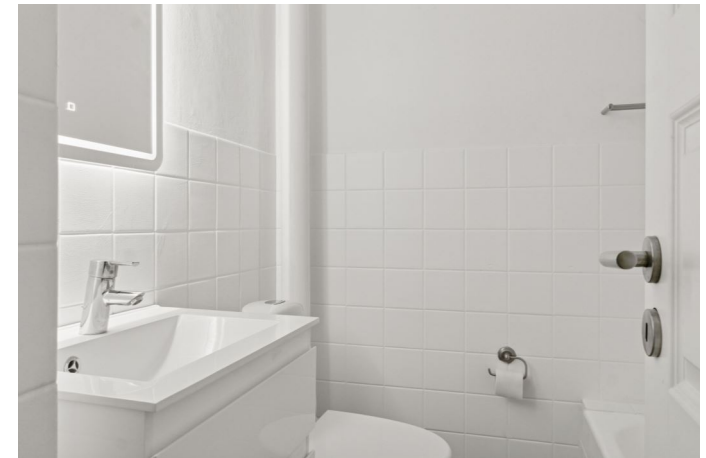
Dato: 28.09.2025



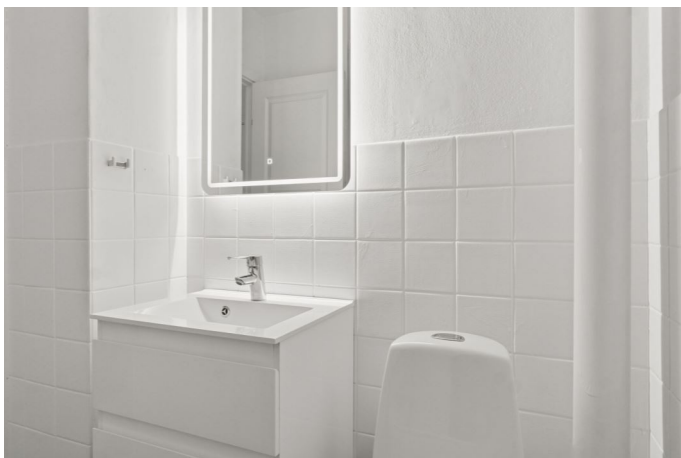
Soveværelse



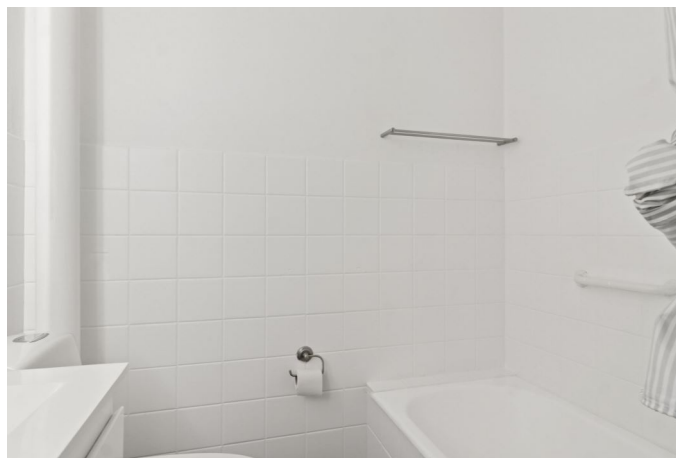
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Have

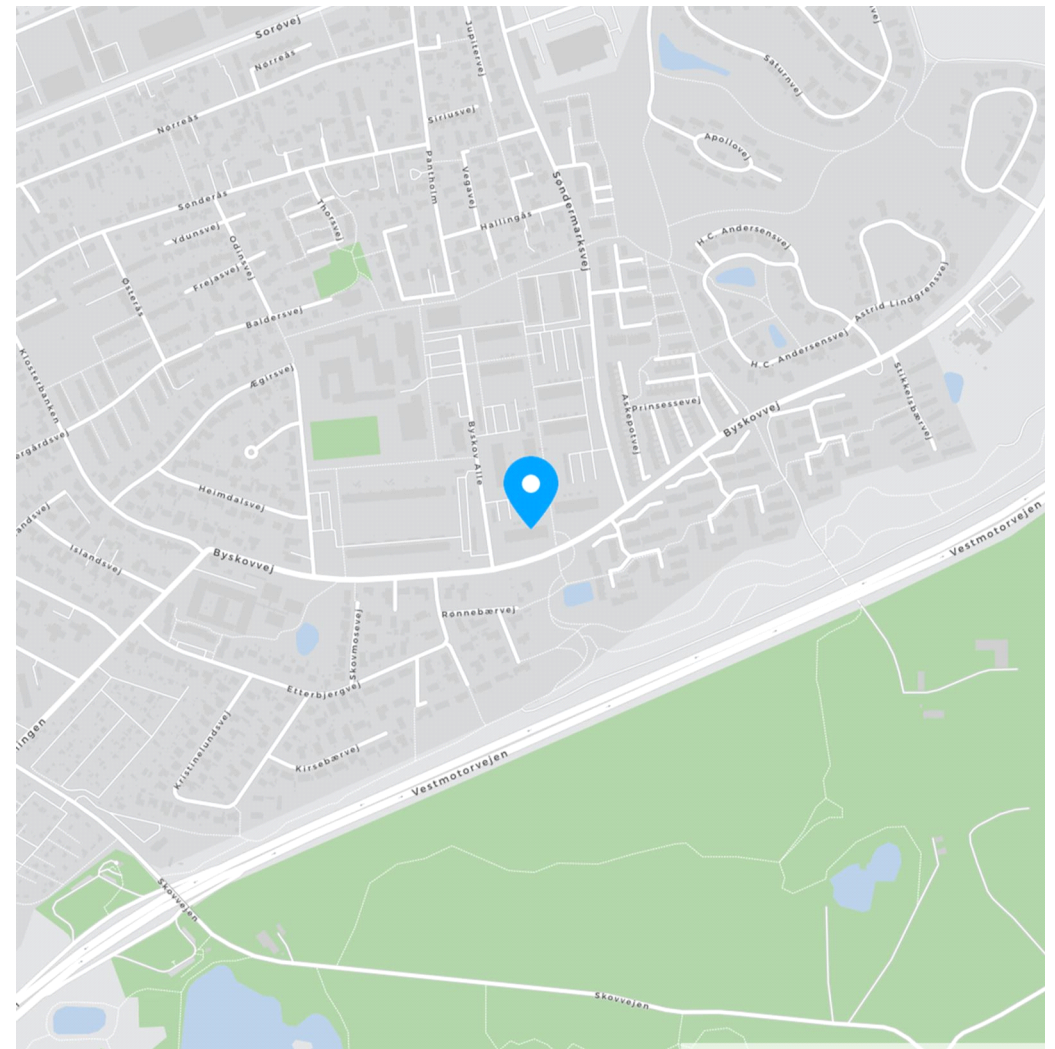
Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	75 c Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	276113
Ejl.nr.:	446
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	536.000 kr.
Grundværdi:	184.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	428.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	428.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1970 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt.
Nr. 2 lyst d. 13.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Akt
Nr. 3 lyst d. 19.09.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld.
Nr. 4 lyst d. 19.01.2018 - vedtægter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Zanussi, kogeplade, emhætte, vaskemaskine - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025

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: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Beløbet er beregnet ud fra aconto beløb.
205 kr. vand aconto
324 kr. varme aconto

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 forurenet, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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:

Vides ikke

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/>



Adresse: Byskov Alle 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.187	Kontantpris/udbetaling	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	1.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Ejerforening	kr.	10.020	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	652.625
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.925			

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 3.533 md./ 42.399 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.810 md./ 33.723 år v/27,06%
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: 27.09.2025
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 6, st. mf., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 371E1284
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 28.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 10,00/10000,00

Adm. fordelingstal: 1,00/1.000,00

Sikkerhed til e/f: 49.000 kr.

I form af: Byrde lyst pants

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderum nr. 446

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