



REAL

Byskov Alle 20, 1. th., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	107
Kontant	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.204	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1282**

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: Byskov Alle 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 29.06.2026



Lys og regulær lejlighed med gode altaner

I den østlige del af Slagelse står en særdeles veldisponeret treværelses lejlighed til salg. Den kommer helt uden spildplads, med et behageligt lysindfald og med gode altaner – den største rammes af varm eftermiddags- og aftensol. Dette hjem er lige noget for solisten, duoen og den lille familie.

Ejendommen har stået her med sine klassiske lige linjer og indbyggede altaner siden 1971. Ejerforeningen er god, og det er de grønne arealer også, som flankerer bygningen. Udenomsarealerne er fine, jovist, men altanen mod vest er nu dejligst – særligt når eftermiddags- og aftensolen rammer. På en praktisk note er der parkeringsplads næsten lige uden for hoveddøren.

Lejligheden er umøbleret og har pæne trægulve. Den helt regulære planløsning gør det let at forestille sig indretningen. Her er ingen spildplads. I stedet folder boligens kvadratmeter sig ud over en entré med indbyggede skabe, der først og fremmest giver adgang til karbadeværelset og boligens to gode værelser. De har ligeledes indbyggede skabe. Tilbage er der køkkenet som er lyst og nyere samt stuen, som på naturlig vis skaber alumsformemmelser, og til begge sider kan man åbne altandøre ud til den friske luft. I den ene retning er der morgensol, mens den vestvendte – og største altan, som er lukket – i praksis udvider opholdsarealet i sommerhalvåret.

Skole, dagtilbud og legepladser kan lokaliseres lige rundt om hjørnet. Der er heller ikke langt til hverken indkøb eller gode stier til fremtidige løbeture, og her er det værd at bemærke, at Lystskoven, som ligger blot en gåtur herfra, byder på flotte omgivelser både til fods og på den tohjulede. Endelig vil pendleren sætte pris på, at der kun er 150 meter ud til busstoppestedet, mens det tager få minutter at trille ud på motorvejsnettet.

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 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 29.06.2026

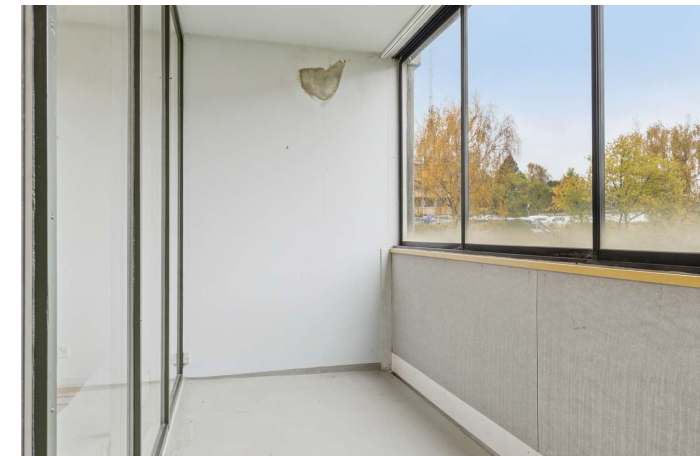
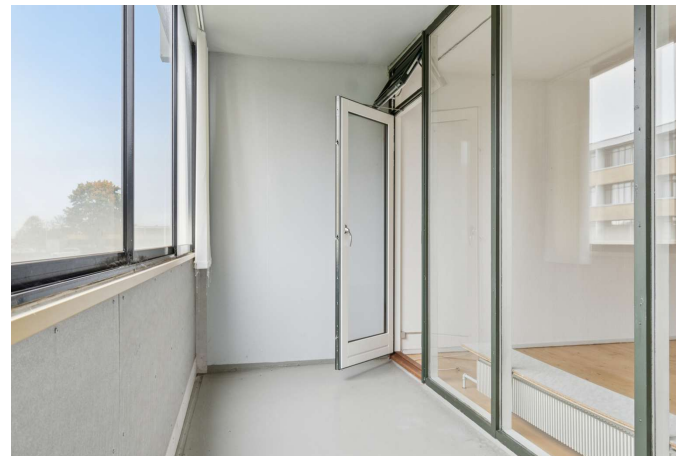




Adresse: Byskov Alle 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 29.06.2026

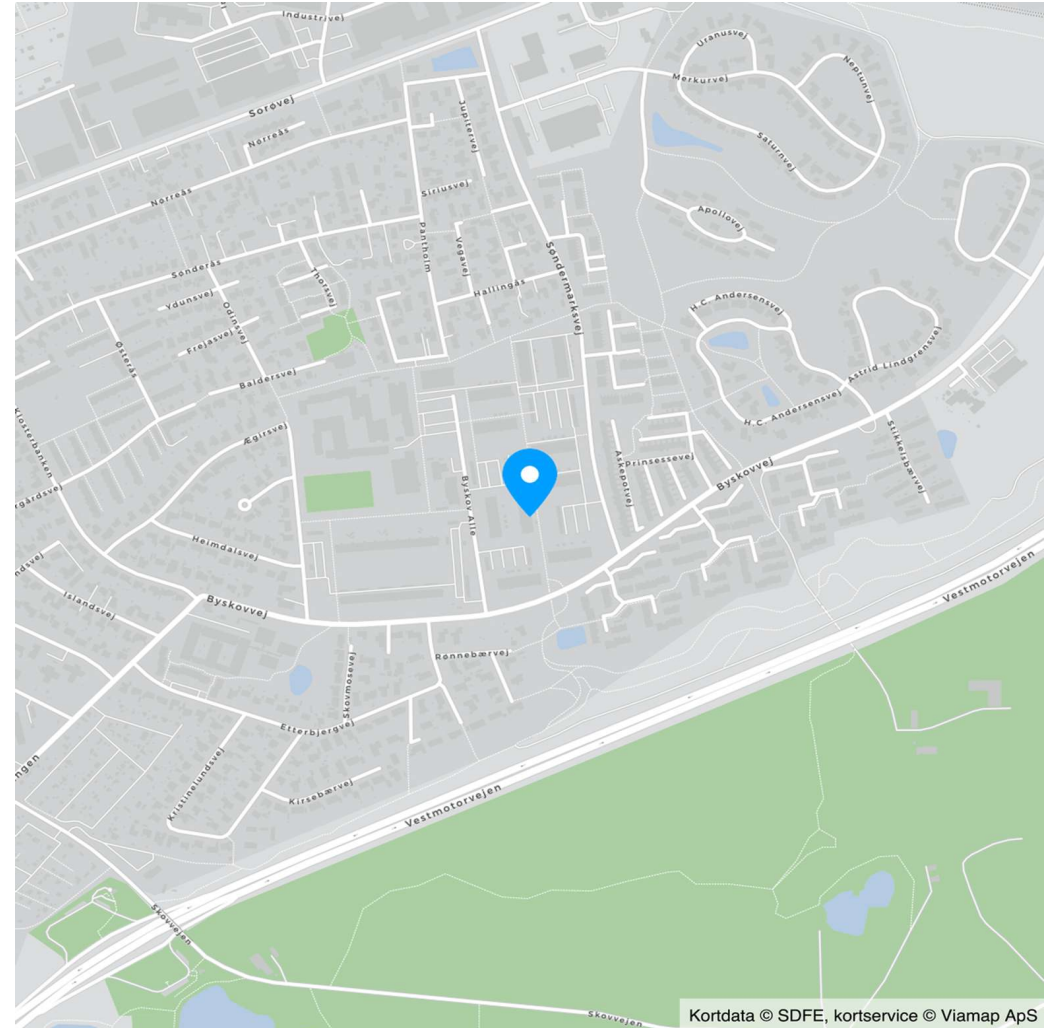
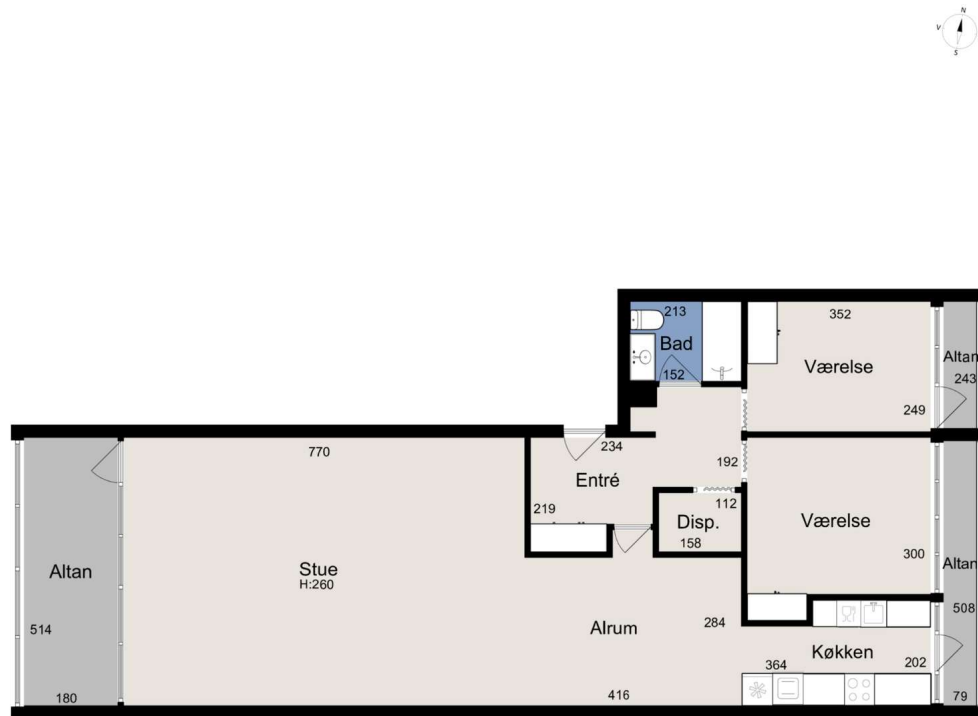




Adresse: Byskov Alle 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Byskov Alle 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 75e Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 275626
Ejerl. Nr.: 316
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.250.000
Grundværdi: 441.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000
Grundlag for grundskyld: 352.800

Arealer**

Tinglyst areal: 102 m²
Heraf tinglyst boligareal: 102 m²
BBR-boligareal: 107 m²

** 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 pantegæld. Akt 23_A_121
- Nr. 5: 19.01.2018 - Nærværende vedtægter er senest ændret på generalforsamlingen den 14.03.2017. Ændringerne er indarbejdet i relevante §§:

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, opvaskemaskine, køle/fryseskab, komfur, ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Byskov Alle 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

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:

Parkering:

Ved parkering på ejerforeningens parkeringsplads skal registreringsnumre registreres.

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

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 ejerskiptelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Fibernet:

Nej der er ikke fibernet i lejligheden, men det er lagt ind uden tilslutning.

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 8.520 Forbrug: 0

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: Byskov Alle 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 29.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.100	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.916	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	27.252	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	142	Stempelomkostning ved forhøjelse af sikkerhed	kr.	500
Opsparing til vedligeholdelse	kr.	14.040	Gebyr til administrator for forhøjelse af sikkerhed, anslået	kr.	2.500
			Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
			I alt	kr.	1.210.875
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.450			

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 20, 1. th, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 371E1282
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

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. 6: hovedstol kr. 160.000

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

Brugsret

Fælles parkeringsplads Cykelskur og Cykelkælder

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.