



REAL

Byskov Alle 10, 1. tv., 4200 Slagelse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	107
Kontantpris	955.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.930	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1971/2020	Energimærke	C

Sagsnr. **371E1289**

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 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

I et fredeligt og grønt kvarter i den østlige del af Slagelse finder du denne rummelige og velindrettede ejerlejlighed på 107 m². Boligen ligger på første sal i en ejendom fra 1971 og byder på en gennemtænkt planløsning med store, lyse rum og en behagelig atmosfære.

Lejligheden indeholder to gode værelser, et badeværelse med badekar og et praktisk depotrum med plads til opbevaring og vaskefaciliteter. Fra entréen træder du ind i et lyst opholdsområde, hvor køkkenet ligger i åben, men let afskærmet forbindelse med stuen. Det skaber et hyggeligt og funktionelt alrum, der indbyder til samvær og hverdagsliv.

Stuen er rummelig og har store vinduespartier, der lukker masser af lys ind og giver direkte adgang til en vestvendt altan – ideel til aftenstunden og udsigten over de grønne fællesarealer. Fra køkkenet er der udgang til en mindre altan mod øst, hvor morgenkaffen kan nydes i solen.

Området omkring Byskov Allé er stille og familievenligt med grønne stisystemer og gode parkeringsmuligheder. Du bor tæt på både skole, daginstitutioner, gymnasium og indkøb, og der er blot få minutters gang til busforbindelser. Lystskoven ligger også i gå afstand, og Slagelse centrum samt stationen nås hurtigt på cykel eller i bil.

Alt i alt en lys og indbydende lejlighed med en god planløsning, to altaner og en rolig beliggenhed tæt på alt det, du har brug for i hverdagen.

En bolig, der skal opleves – kontakt os for mere 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.

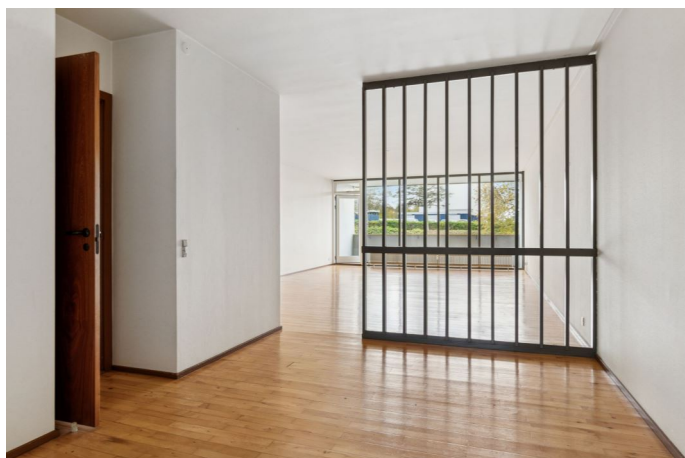
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sacha Hagstrøm

Adresse: Byskov Alle 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025



Adresse: Byskov Alle 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

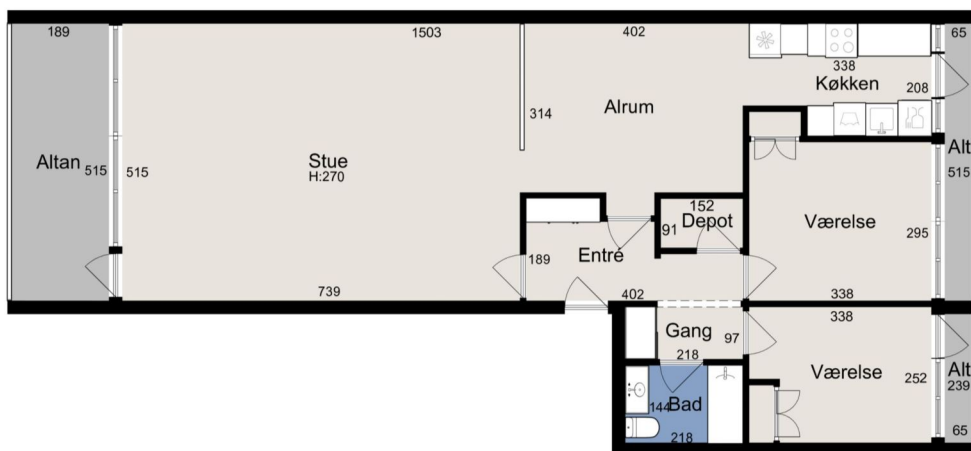
Dato: 05.12.2025



Adresse: Byskov Alle 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Byskov Alle 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	75 c Slagelse Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	276037
Ejl.nr.:	378
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971/2020

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	102 m ²
- heraf boligareal:	102 m ²
BBR-boligareal:	107 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.289.000 kr.
Grundværdi:	420.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.031.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	336.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1970 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt.
Nr. 2 lyst d. 13.02.1974 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 19.09.1989 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld.
Nr. 7 lyst d. 19.01.2018 Vedtægter EF

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
køleskab -komfur - emhætte - opvaskemaskine - vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byskov Alle 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.520 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmeforbruget er på baggrund af sælgers a conto beløb kr. 710,00 pr. mdr.
Der betales a conto vand på kr. 445,00 pr.mdr.

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:

Det vides ikke om der er indlagt fibernet.

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 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.259	Kontantpris/udbetaling	kr.	955.000
Grundskyld	kr.	3.730	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.650
Ejerforening	kr.	26.052	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	119	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
			Gebyr for forhøjelse af byrde lyst pantstiftende til ejerforeningens administrator	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift til forhøjelse af byrde lyst pantstiftende til ejerforeningens administrator	kr.	2.425
			I alt	kr.	976.950
			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		35.160			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.073 md./ 60.875 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.083 md./ 48.998 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: 02.12.2025
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 10, 1. tv., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 371E1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrative fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 26/10000

Adm. fordelingstal: 2,60/1000

Sikkerhed til e/f: 12.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 37.000 kr.

I form af: Forhøjelse af byrde lyst pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter:

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