

REAL



## Valbyvej 32, 4200 Slagelse

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>160</b> |
| Kontant    | <b>3.195.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.404</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>627</b> |
| Byggeår    | <b>1920</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **371V3047**

**RealMæglerne Jan Thanning ApS**

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmæglerne.dk/slagelse](http://www.realmæglerne.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: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026



### Skøn herskabsvilla med god plads - meget centralt i Slagelse

Nær byens centrum og station ligger denne flotte og helt unikke herskabsvilla med en dejlig atmosfære.

Boligen er beliggende på en ugenert grund med en skøn stor terrasse, en rigtig hyggelig have og gode parkeringsforhold. Fra huset er der kun 5 minutters gang til både centrum, indkøb, station og skole. Slagelse ligger centralt placeret på landkortet og der er rigtig gode tog- og motorvejsforbindelser til hhv. København og Odense, som kan nås på under 1 time.

Villaen er opført i pudset mur med betonteglsten og flot tilbygning med spir. Boligen er registreret med 160 kvm. bolig, 90 kvm. højloftet og meget anvendelig kælder samt ca. 40 kvm. hyggelig 2.sal. Overalt i boligen rigtig god loftshøjde samt flotte plankegulve i beboelsesdelen. Huset opvarmes med fjernvarme og har energimærke C.

Indretning: Hyggelig entré, gæstetoilet samt adgang til det dejlige lyse køkken/alrum, hvorfra der er direkte udgang til den store træterrasse. Pænt og nydeligt køkken/alrum, der naturligt vil være familiens samlingspunkt i hverdagen. Meget hyggelig stue/arbejdsværelse i samme flotte stand med god trappe ned til kælderen, som fører til en meget hyggelig "Gildestue". Derudover en flot opholdsstue med en meget charmerende hygge-krog.

1. salen har repos, stort soveværelse, mindre værelse/kontor samt meget stort værelse, som i dag anvendes til stue med flotte integreret skabe og som kan opdeles. Lyst badeværelse med bruseniche. 2. salen kan bruges til hems, kontor m.m. Kælderen har ud over gildestuen, vaskerum og baderum, værksted og disponibelt rum.

En unik og meget spændende villa med en optimal beliggenhed.

### 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.

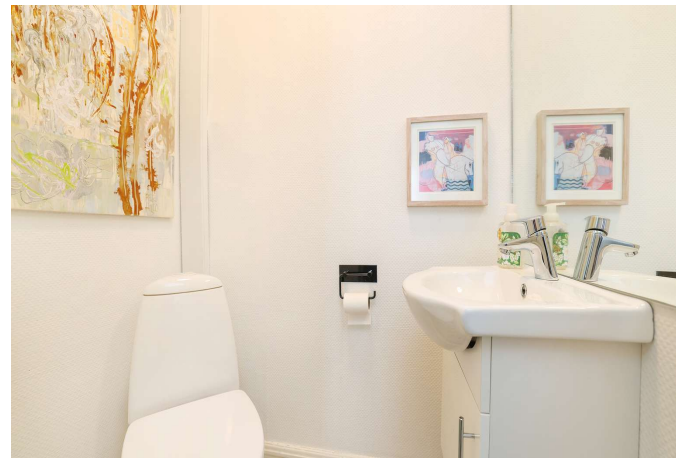
Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning



Adresse: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026





Adresse: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026

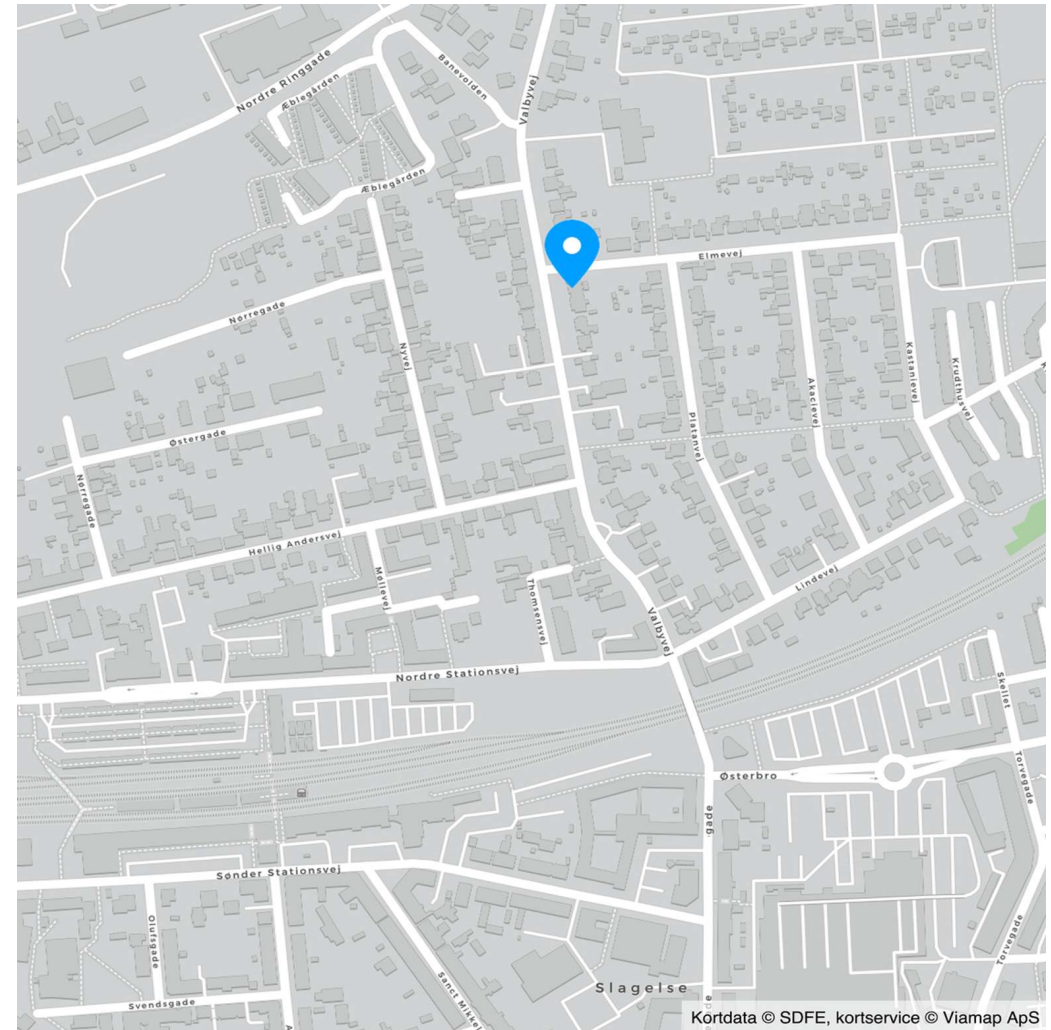




Adresse: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026





Adresse: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Slagelse  
Matr.nr.: 2as Slagelse Markjorder  
BFE-nr.: 5366433  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1920

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.427.000  
Grundværdi: 813.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.941.600  
Grundlag for grundskyld: 650.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 627 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 90 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 12 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 07.09.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 15.12.1993 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 1.2B6 - Lindevej kvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (Miele), Emhætte, Ovn (Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Opvaskemaskine (Whirlpool), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Erhverv Salg og Service  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 22 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Kommunalt ejendomsbidrag  
Husforsikring

kr. 9.902  
kr. 7.219  
kr. 6.097  
kr. 5.633

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået  
I alt

kr. 3.195.000  
kr. 21.050  
kr. 15.989  
kr. 7.500  
kr. 3.239.539

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 28.852

**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: Valbyvej 32, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 371V3047  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 08.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.136.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 1.039.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Fibernet**

Der er indlagt fibernet

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Elinstallationsrapport**

Sælger indhenter overslag fra elektriker vedr. punkterne i elinstallationsrapporten.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.