



REAL

Valmuevej 23, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.015	Grund m2	702
Byggear	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **371V2869**

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: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Det er i et roligt, familievenligt kvarter i det nordøstlige Slagelse, at I finder denne indbydende ejendom. Der er tale om en velholdt og velindrettet etplansvilla, som blev grundigt renoveret i løbet af 2020, hvortil taget blev renset og malet i 2022. Ydermere medfølger en dejlig, nem have med to solrige terrasser samt en muret garage.

Kvarteret er kendetegnet af grønne områder med legepladser og stisystemer, og der er gåafstand til flere gode skoler samt et hav af sportsfaciliteter og øvrige fritidsaktiviteter. I kan sågar hurtigt tilgå et velassorteret udvalg af indkøbsmuligheder, og der er blot få kilometer til Slagelses bymidte. Til den anden side får I marker, enge og skov nær hjemmet.

Ejendommen fremtræder nydeligt på hjørnegrunden med pæne facader af røde mursten, der kontrasteres af sorte detaljer. Samtlige døre og vinduer er af mærket Rationel. Ligeledes tager garagen imod jer i forlængelse af en bred indkørsel, der er anlagt i 2022 og har plads til tre biler. Det høje hegn er også fra 2022.

Inden døre møder I en rummelig, lys og velindrettet bolig. En fordelingsgang fører til stort set alle rum i huset, heriblandt de fire regulære værelser og badeværelset med bruseniche. Gangen udmunder i stuen og køkkenet. Fra sidstnævnte er der på praktisk vis rumforløb til bryggerset, som er med egen indgang.

Stuen udgør boligens primære opholdsrum, hvor I får god plads til at indrette hyggelige sektioner. Herfra tilgår I den sydvendte udestue, som er flankeret af terrasser på begge sider. Køkkenet befinder sig særskilt og er et stilrent eksemplar fra Vordingborg. Tilsvarende moderne elementer går igen i badeværelset og bryggerset, hvor der i øvrigt, ligesom i køkkenet, er gulvvarme.

Endelig kan I nyde udelivet i den lukkede have og på terrasserne, hvor I altid kan finde en plads i solen.

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: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026



Adresse: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

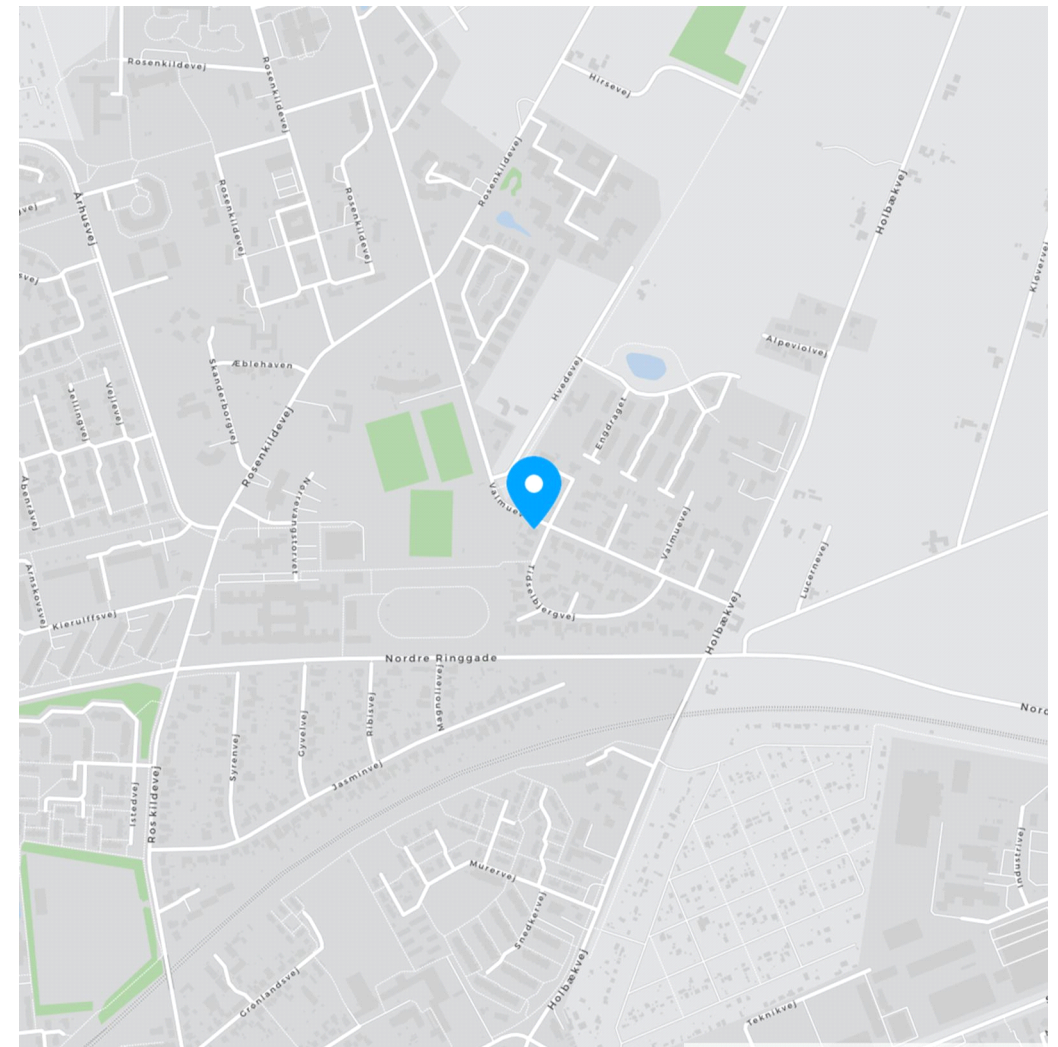
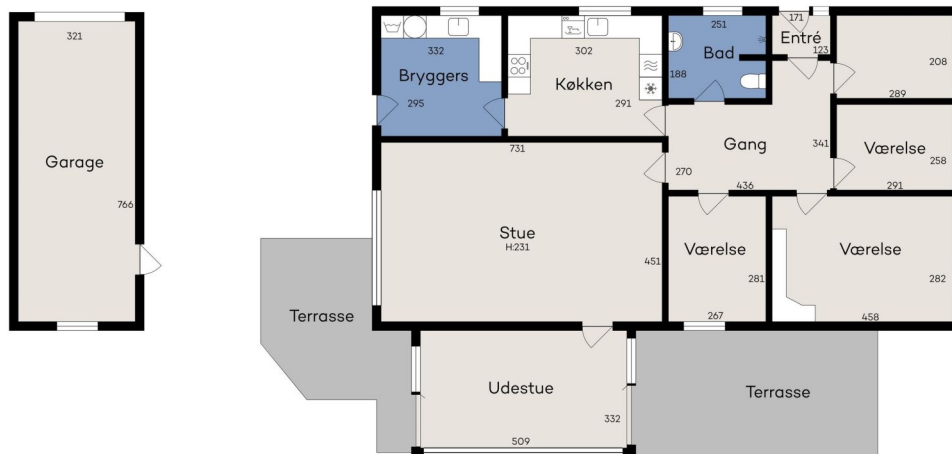
Dato: 31.01.2026



Adresse: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	69 df Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5369574
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.596.000 kr.
Grundværdi:	781.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.276.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	624.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	702 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Garage:	29 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Plan - For et institutions- og idrætsområde ved Nordhallen i Slagelse

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for
pantegæld

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Progress ovn, progress glaskeramisk kogeplade, Elica emhætte, BEKO integreret køleskab, junker opvaskemaskine.
Tørretumbler + vaskemaskine kan tilkøbes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Fibernet:

Ja

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 21.880,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.512	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.297
Husforsikring	kr.	6.549	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.005	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	183	I alt	kr.	2.226.097
			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		24.184			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.822 md./ 141.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.626 md./ 115.512 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: 31.01.2026
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: Valmuevej 23, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 371V2869
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.650.000	1.705.430	750	DKK	3,05	59.702	27,25	-1,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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