



REAL

Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	245
Kontantpris	4.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.289	Grund m2	6.060
Byggear	2010	Energimærke	A2010

Sagsnr. **371V2972**

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: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Fire kilometer fra Slagelses midte møder I en lysteendom, der åbner for en verden af muligheder. Boligen er opført i 2010 og spænder over hele 245 kvadratmeter, og med til ligningen hører også en stor grund og spændende udhuse, som eksempelvis kan opfylde drømmen om butik. Velkommen til.

Lad rundturen begynde i hovedhuset, der fremstår utroligt rart og rummeligt. Hjemmets centrale rygrad er køkken-alrummet, hvor der foruden de hvide, tidløse skabelementer er masser af plads til det lange spisebord. Tilstødende ligger en hyggelig stue. Forældrene kan arrangere sig i en privat afdeling med walk-in-closet og eget badeværelse, mens endnu tre værelser, et badeværelse, et toilet og et bryggers understreger, at her er der indretningsmuligheder i hobetal. Huset rummer også en god dobbelt garage med plads til familiens biler.

Rundt om hele huset er der anlagt en fliseterrasse, hvorfor der er gode chancer for at opsøge sol som skygge dagen igennem. Den store have inkluderer også åbne græsarealer, som I kan anlægge efter ønske. Fra ejendommen er der flot udsigt til Adalen mod Nord.

I den tilstødende bygning er der mulighed for erhverv. I den ene del har I et åbent lokale, der oplagt bruges til forretning. Eller hvad med en festlig gildesal? Den anden del rummer et pænt værksted med malet gulv og hylde til alt. Endelig er der også maskinhuset – tjen lidt ekstra på at udleje det, eller opfyld håndværkertypens drøm om masser af lagerplads.

Matriklen ligger omkranset af åbne marker, og både idyllen og roen er bestemt til at tage og føle på. I giver imidlertid ikke afkald på en nem og velfungerende hverdag af den årsag. Små tre kilometer forbinder jer nemlig med flere forskellige supermarkeder, og til både Nymarksskolen og Slagelse Station er der kun fire af slagsen. Med kort køretur eller i cykelafstand til midtbyen, kan den smuk natur nydes, som blandt andet byder på en nyere anlagt skov. Derudover er det nemt at komme til motorvejen samt landevejen til Kalundborg.

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: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025



Adresse: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

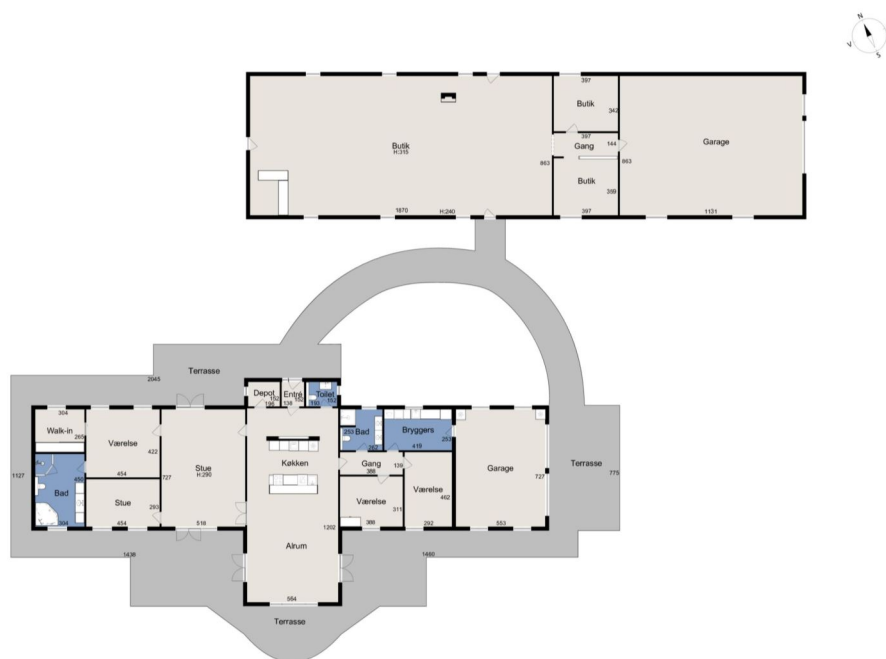
Dato: 06.12.2025



Adresse: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	2 b LI. Valby, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	7668027
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.368.000 kr.
Grundværdi:	1.060.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.294.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	848.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	6.060 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	49 m ²
Udhus:	610 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen servitutter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Blomberg køleskab - Blomberg fryser - Bosch indbygget ovn - Bosch opvaskemaskine - Bosch Kogeplader - Thermex emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug: 5.918,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Der er indlagt fibernet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.901	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.413	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.239
Husforsikring	kr.	14.574	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.203	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	375	I alt	kr.	4.553.839
			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		51.467			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.709 md./ 284.506 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.092 md./ 229.102 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: 06.12.2025
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: Slagstrupvej 20, LI Valby, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 371V2972
Ejerudgift/md.: kr. 4.289

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.429.347	2.547.091	2.539.825	DKK	3,53	224.089	15,75	3,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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