

A photograph of a brick villa with a driveway, a large tree, and a mailbox. The villa is made of red brick and has a dark roof. A large tree with green leaves is in the foreground. A mailbox with the number 59 is on the right. The driveway is made of gravel and concrete slabs. There are some bushes and flowers in the garden.

REAL

Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	74
Kontantpris	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.504	Grund m2	623
Byggeår/ombygget	1953/1984	Energimærke	D

Sagsnr. **371V2969**

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: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025



Beskrivelse:

Glæd jer til livet i denne charmerende villa, som ligger fredeligt placeret i vestbyen – tæt på alle hverdagens fornødenheder. Ejendommen fra 1953 fremstår i velholdt, original stand og emmer af arkitektonisk karakter og potentiale. Her venter jer en veldisponeret bolig i to etager samt en sydvendt, allerede etableret have, hvor I kan nyde solen i private og grønne omgivelser.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien eller jer, der bare ønsker en central placering tæt på alting. Der er kort gåafstand til grønne åndehuller og legepladser, mens både supermarkeder og specialbutikker ligger lige i nærheden. Marievangsskolen nås nemt på cykel, og med bare halvanden kilometer til Slagelse Station og byens pulserende centrum, har I både byliv og natur i bekvem afstand. Alternativt kører bussen næsten lige til døren.

Allerede udefra fornemmer man ejendommens klassiske charme med de røde mursten, der viser sig for enden af den lange indkørsel. Indenfor fortsætter stemningen, hvor I mødes af et hjem med sjæl og fine detaljer, der smukt afspejler husets oprindelse. Den store, lyse stue fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt og byder på et godt lysindfald og adgang til en havestue, der forlænger sommeren.

Yderligere en stue giver fleksibilitet i indretningen – hvad end drømmen er et bibliotek, et legerum eller bare et ekstra værelse. I stueplan finder I desuden et køkken med nostalgisk udtryk, et regulært værelse og et pænt badeværelse med brus.

Kælderen byder på ekstra plads med et praktisk vaskerum og tre disponible rum, som kan indrettes efter behov – til hobbyer, opbevaring eller noget helt tredje.

Haven fuldender oplevelsen med sin frodige beplantning, der skaber en stemningsfuld og ugeneret oase – perfekt til lange sommerdage, leg i det fri og stille stunder med kaffe på terrassen

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: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025



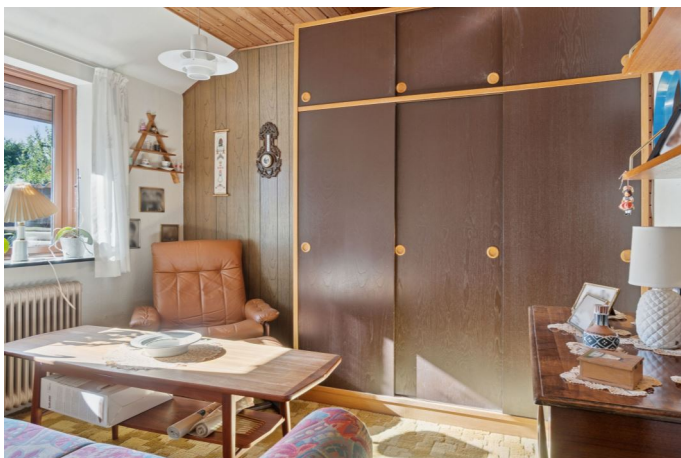
Udendørs



Køkken



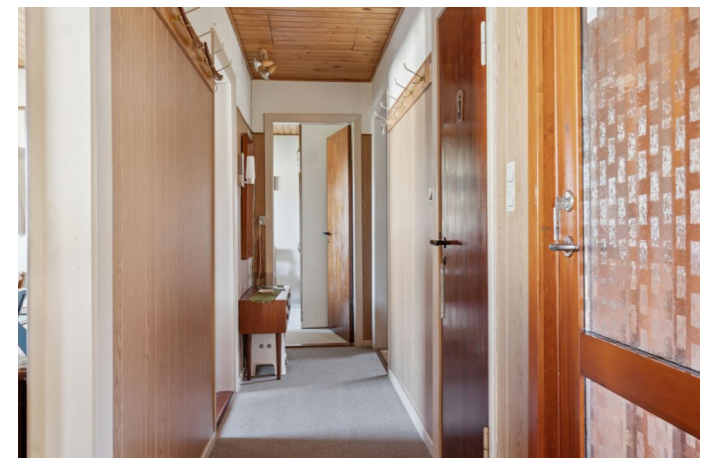
Køkken



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025



Badeværelse



Gang



Stue



Spisestue



Stue



Stue

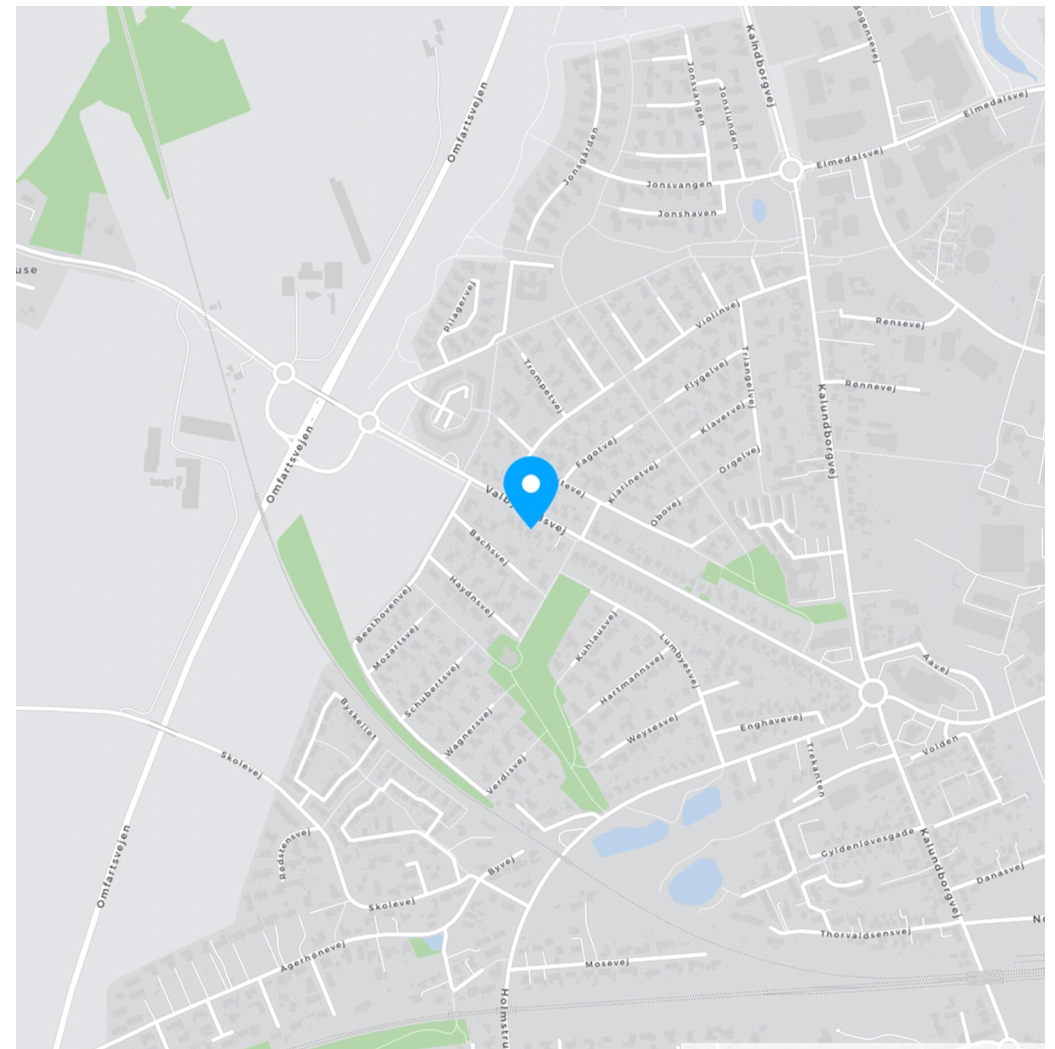
Adresse: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	7 fg Holmstrup, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5372980
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1953/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.266.000 kr.
Grundværdi:	936.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.012.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	748.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	623 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Udestue:	14 m ²
Carport:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1939 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 2-dg og 2-dh lodder til 2-a

Nr. 2 lyst d. 18.09.1974 - Dok om byggelinier mv (Lovbkg. 369 af 5/8 1970 jf. § 40)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Voss, Emhætte: Voss, Køleskab: Electrolux, Vaskemaskine: Miele, Fryser: Gram, skabsfryser: Atlas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokalforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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 der er fibernet

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 20,24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.165	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	8.312	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.613
Husforsikring	kr.	1.419	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Røttebekæmpelse - anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Renovation - anslået	kr.	3.000	I alt	kr.	1.321.013
			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		18.047			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.056 md./ 84.677 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.614 md./ 67.367 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: 29.08.2025
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: Valbygårdsvej 59, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 371V2969
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 01.09.2025

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

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