



REAL

## Valmuevej 23, 4200 Slagelse

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>123</b> |
| Kontant    | <b>2.195.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.015</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>702</b> |
| Byggeår    | <b>1968</b>      | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **371V2869**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://www.realmaeglerne.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: Valmuevej 23, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 21.02.2026



## Flot velholdt villa i familievenlige omgivelser

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 Rational. 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

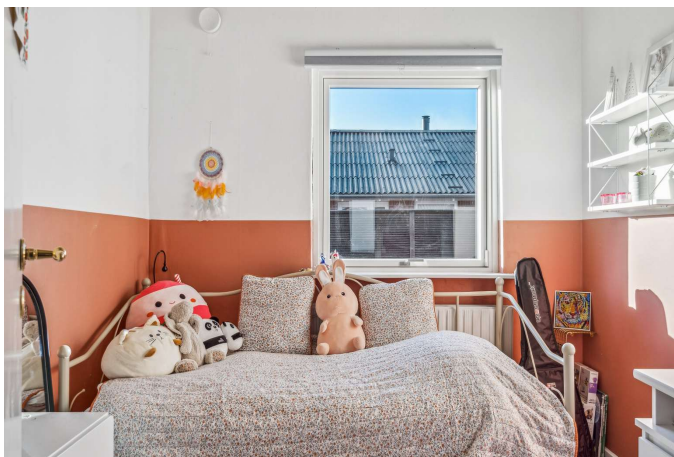
Dato: 21.02.2026



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

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

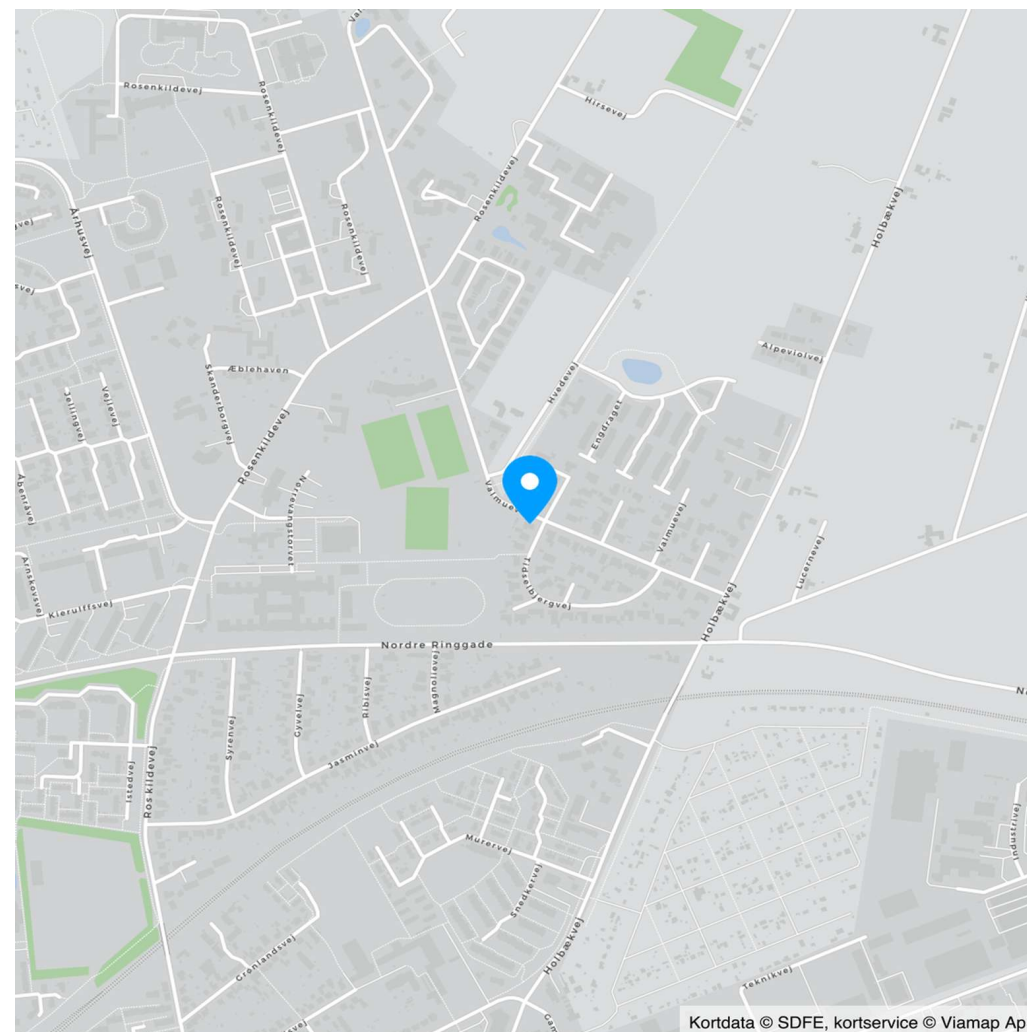
Dato: 21.02.2026



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

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

Dato: 21.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 21.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Grundareal:                  | 702 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:            | 123 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:              |                    |
| Indbygget udestue el. lign.: | 18 m <sup>2</sup>  |
| Garage:                      | 29 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. : 21.02.2026 -  
- Nr. 1: 04.05.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 21.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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 forurenet, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni  
2006 om ændring af lov om forurenet jord.

Fibernet:

Ja

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 21.880 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 indek-  
seret 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 Vurder-  
ingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen es-  
timerede, 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, grun-  
dareal 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.

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" 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: 21.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Renovation  
 Rottebekæmpelse  
 Husforsikring

kr. 6.512  
 kr. 6.935  
 kr. 4.005  
 kr. 183  
 kr. 6.549

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 2.195.000  
 kr. 15.050  
 kr. 7.297  
 kr. 7.500  
 kr. 2.224.847

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. 24.184

**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: 21.02.2026

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:

# 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.