



REAL

Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	675.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.070	Grund m ²	556
Byggeår	1904		

Sagsnr. **371V3041**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / 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: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026



Villa med potentiale i Flakkebjerg

Nu kan I blive de næste ejere af denne fine, gulmalede villa, der ligger i et dejligt område i Flakkebjerg. Her får I muligheden for sætte jeres helt eget præg på ejendommen, som er beliggende i et roligt lokalsamfund, hvor I befinder jer tæt på både natur og by.

Jeres kommende hjem byder på 120 veludnyttede kvadratmeter fordelt over halvandet plan. I stueplan bydes I velkommen i en entré, der fører direkte til køkkenet. Det er indrettet med gode skabsløsninger og de nødvendige hvidevarer, som sikrer jer de perfekte betingelser, når middagene skal tilberedes. Herfra har I adgang til to stuer, hvor I kan indrette jer med både en hyggelig opholdsafdeling og en spisestue til middage med venner og familie. Begge stuer er udstyret med hver deres brændeovn, som skaber en helt særlig stemning i de sene aftentimer. Etagen rummer desuden et badeværelse og et praktisk depotrum. På førstesalen finder I tre værelser. Udenfor venter dejlige uderum, der forlænger boligen i de varme måneder. Fra baggangen træder I direkte ud på en stor, flisebelagt terrasse, som vender mod syd og indbyder til mange soltimer. Her er der masser af plads til havemøbler og grillhygge, mens to mindre terrasser giver jer fleksibilitet til at finde læ uanset vejrforholdene. Grunden er anlagt med enkel beplantning, der er let at holde, og de tilhørende skure giver god ekstra plads til alt fra cykler til haveudstyr.

Beliggenheden er ideel for jer, der ønsker et roligt lokalmiljø med grønne omgivelser og godt naboskab. Fra hjemmet er der gåafstand til indkøb, busforbindelser, dagtilbud og skole, hvilket gør logistikken enkel. Samtidig kan I nå Slagelse by på få minutter i bil.

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: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026



Køkken



Spisestue



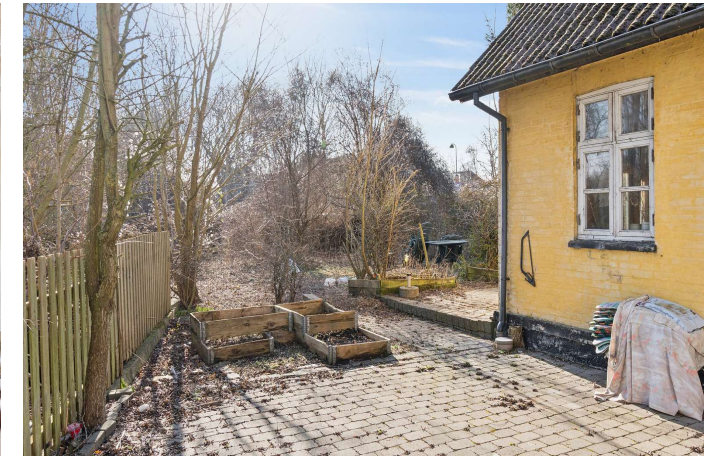
Stue



Soveværelse



Værelse

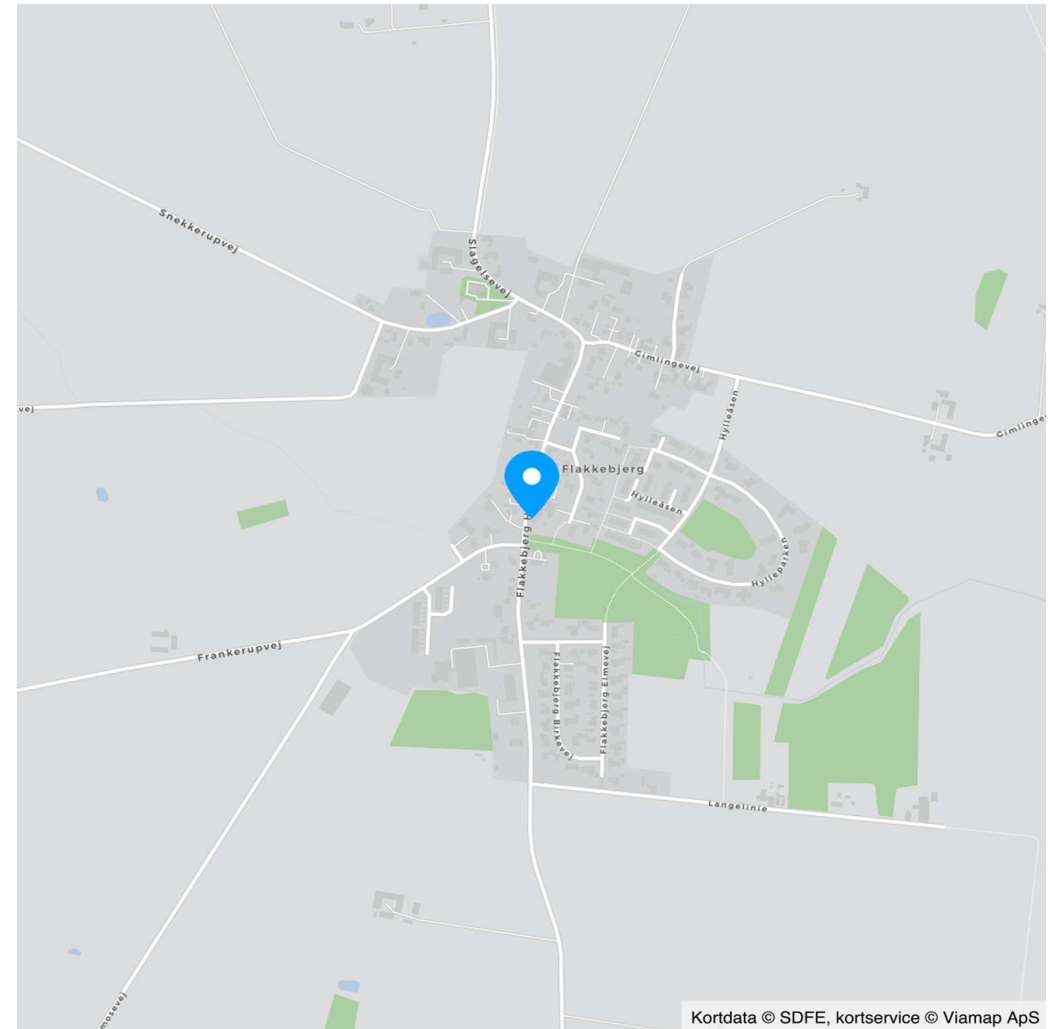


Terrasse

Adresse: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	43e Flakkebjerg By, Flakkebjerg
BFE-nr.:	2511313
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	945.000
Grundværdi:	284.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	756.000
Grundlag for grundskyld:	227.200

Arealer**

Grundareal:	556 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	20 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 04.01.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 05.11.1975 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 02.05.2005 - Dok om forblivelsespligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg

Planer

Kommuneplan 12.C1 - Flakkebjerg bycentrum
Lokalplan 208 - Flakkebjerg by
Lokalplan 208A - Flakkebjerg by

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand forsikring
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.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.856	Kontantpris	kr.	675.000
Grundskyld	kr.	2.522	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Renovation	kr.	4.005	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse	kr.	137	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	732	I alt	kr.	697.450
Husforsikring	kr.	1.587	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.	12.839			

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: Flakkebjerg Hovedgade 23, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 371V3041
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 28.04.2026

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. 4: hovedstol kr. 790.000
Nr. 7: hovedstol kr. 190.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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

Ang. ejendommens brændeovne:

Ejendommens brændeovne skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2 F0.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 dig med en god handel.