



REAL

Akacievej 27, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	2.975.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.320	Grund m2	624
Byggear	1925	Energimærke	C

Sagsnr. **371V3018**

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: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025



Beskrivelse:

Denne klassiske villa ligger centralt i Slagelse – tæt på centrum og alle hverdagens fornødenheder – men samtidig i et attraktivt og meget roligt kvarter. Huset er løbende moderniseret, særligt inden for de seneste ti år, med respekt for den oprindelige herskabelige stil og står med en planløsning, der fungerer godt for både børnefamilien og parret, der ønsker god plads og mange anvendelsesmuligheder.

I stueplan byder boligen velkommen i en entré, der leder videre til et lyst alrum og en stue i åben forbindelse. Her er højt til loftet og et behageligt lysindfald fra flere sider. Fra stuen er der udgang til terrassen og den store vestvendte have, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Køkkenet er moderniseret omkring 2016 og udført i høj kvalitet med Corian-bordplade, træskuffer og gode hvidevarer. Ved siden af huset ligger en rummelig garage/værksted med god plads til både opbevaring, hobby og værkstedsaktiviteter.

På første sal ligger to værelser og et badeværelse med bruseniche. Fra reposen er der adgang til trappen, der fører op til anden sal, hvor en stor stue giver mulighed for ekstra opholdsrum, kontor eller hobbyrum.

Kælderen rummer et vaskerum, et toilet og tre disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis opbevaring, værksted eller aktivitetsrum.

Grunden er større end de fleste i området og giver mulighed for udvidelse, hvis man ønsker det. Haven vender mod vest, hvilket betyder masser af sol i alle dagens bedste timer, og den er anlagt, så der både er plads til leg, afslapning og udeliv.

Alt i alt en villa, der kombinerer central beliggenhed med fred og ro, og som gennem årene er moderniseret med omtanke for husets oprindelige udtryk og funktionalitet.

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: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025



Adresse: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

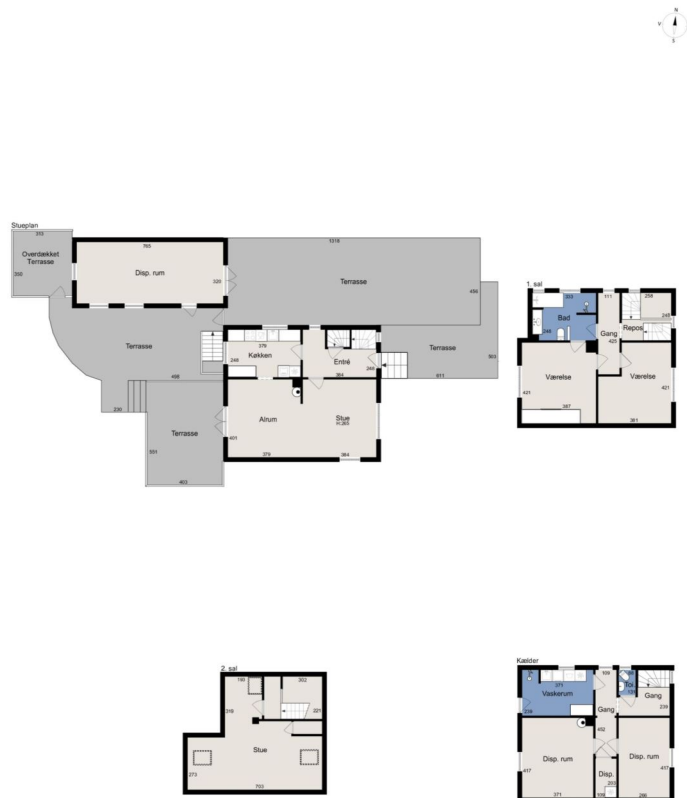
Dato: 15.12.2025



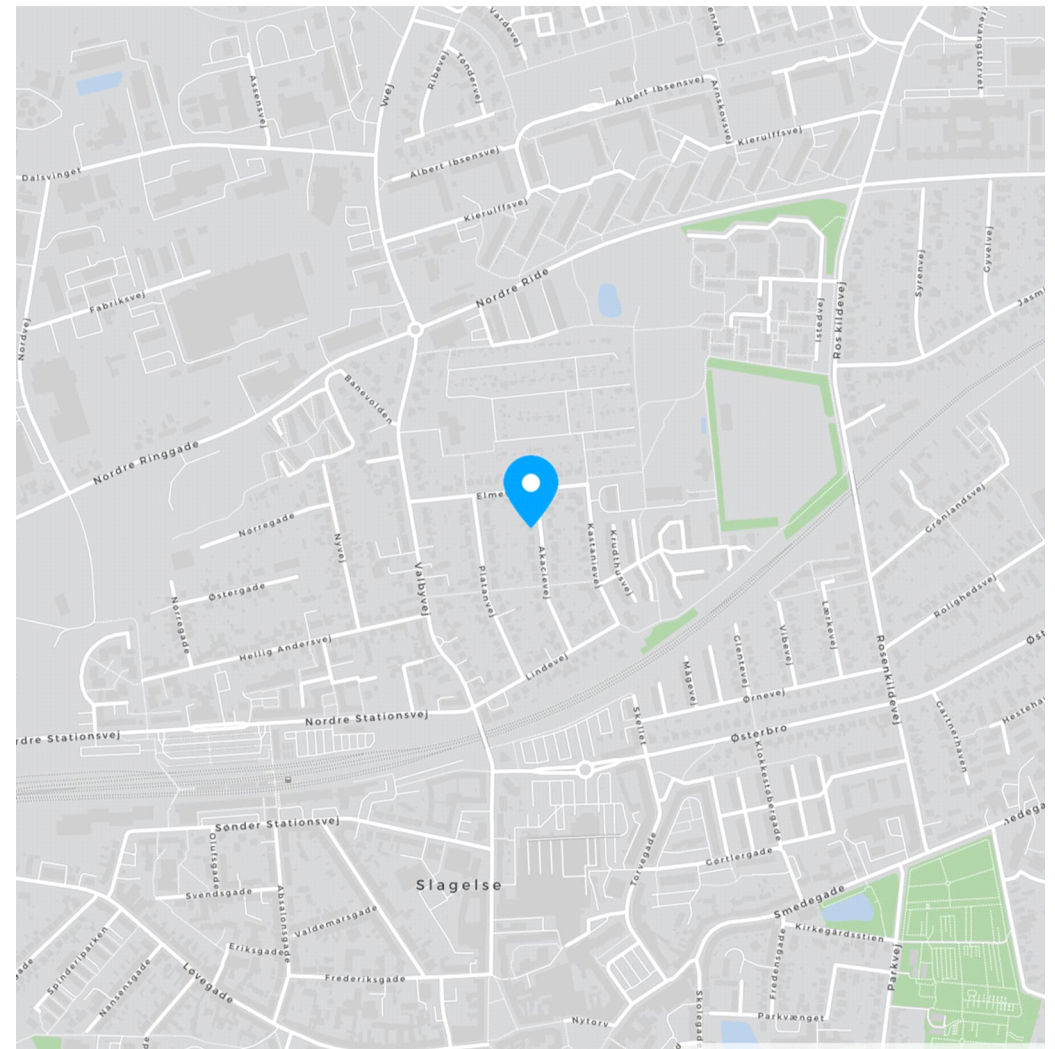
Adresse: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	2 bt Slagelse Markjorder
BFE-nr.:	5366460
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.171.000 kr.
Grundværdi:	914.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.736.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	731.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	624 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	63 m ²
Garage:	24 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. 27.07.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 22.06.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 17.09.2018 Salgs- og Pantsætningsforbud

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG Køle/fryseskab - AEG varmluftovn - AEG varmluft/damp ovn - AEG Kogeplade - AEG opvaskemaskine - AEG emhætte -
Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 25.130,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum for 2024 var kr. 17.465,87.

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 salgsoptstillingens 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 C.

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.

Brændeovn:

Der findes to brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.858	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.975.000
Grundskyld	kr.	8.116	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	7.289	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.750
Renovation	kr.	2.986	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	3.011.148
Rottebekæmpelse	kr.	147	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

27.837

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.075 md./ 192.900 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.804 md./ 153.647 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: 15.12.2025
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: Akacievej 27, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 371V3018
Ejerudgift/md.: kr. 2.320

Dato: 15.12.2025

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

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