



REAL

Akacievej 7, 4990 Sakskøbing

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.050.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.337	Grund m ²	693
Byggeår/ombygget	1959/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **6003099**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026



Indflytningsklar 1-plansvilla – til en særdeles attraktiv pris!

Her får du rigtig meget hus for pengene! En velholdt og indflytningsklar 1-plansvilla i Sakskøbing, hvor flere af de store ting allerede er klaret. Sælger har blandt andet etableret helt nyt køkken, udskiftet de ældre vinduer og lagt nye gulve i en stor del af boligen.

Samtidig ligger huset dejligt ugeneret uden egentlige naboer tæt omkring sig – og med både Sakskøbing Sø, indkøb, skole og gode fritids- og sportsmuligheder inden for kort afstand.

Ejendommen ligger på en 693 m² stor og nem grund, der er pænt anlagt med indkørsel, græsplæne samt træer, blomster og buske. Haven er overskuelig og let at passe, så tiden kan bruges på andet end havearbejde.

Som en ekstra bonus får du et rigtig godt muret udhus/anneks, hvor sælger har lagt ny tagbelægning og isat nye vinduer. Her er fine muligheder for værksted, hobbyrum, opbevaring eller måske et hyggeligt fristed. Hertil kommer separat skur til haveredskaber.

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: Jakob T. Nielsen

Adresse: Akacievej 7, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026

God plads og en praktisk indretning

Boligen byder på entré/fordelingsgang samt et stort toiletrum med fliser på gulv og vægge, håndvask og WC. Herfra er der adgang til værelse med stort skab og et mindre indbygget depotrum samt soveværelse med god skabsplads.

Husets store og lyse stue har direkte forbindelse til den integrerede havestue, hvor dobbeltdøre åbner ud mod haven og skaber en dejlig sammenhæng mellem ude og inde.

Det helt nye køkken er rummeligt og indrettet med hvide elementer, hårde hvidevarer og god plads til spisebord. Som en charmerende og praktisk detalje findes både stort spisekammer og viktualiekælder med adgang direkte fra køkkenområdet.

Bryggerset har flisegulv og er samtidig indrettet med en god bruseniche med gulvvarme, bord med vask samt installation til vaskemaskine og tørretumbler. Endelig er her endnu et værelse.

At bad og toilet ligger separat har sin helt naturlige forklaring: En tidligere ejer var murer og ønskede at kunne gå direkte i bad, når han kom hjem fra arbejde. Ønsker du i stedet et mere traditionelt badeværelse, ligger depotet i direkte forlængelse af toiletrummet og giver en oplagt mulighed for at undersøge mulighederne for at etablere et større samlet bad.

Solidt hus med billig fjernvarme

Villaen er klassisk opført i røde mursten og har gode vinduer med termo- eller lavenergiglas samt eternittag. Boligen opvarmes med **fjernvarme**, og centralvarmeanlægget har radiatorer med termostatventiler. Der er desuden mulighed for at etablere pejseindsats i den mindre stue.

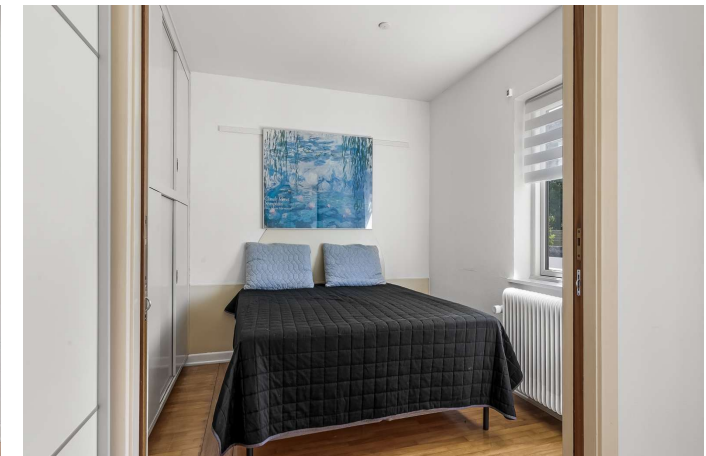
Indvendigt fremstår huset lyst og venligt med hvide vægge, lyse lofter og en enkel stil, som gør det nemt at flytte ind og sætte sit eget præg.

Søger du en overskuelig 1-plansvilla, hvor prisen er særdeles attraktiv, de store forbedringer allerede er foretaget, og du samtidig får en ugeneret beliggenhed tæt på både byen og naturen? Så er denne ejendom bestemt værd at se nærmere på.

Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026



Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026



Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

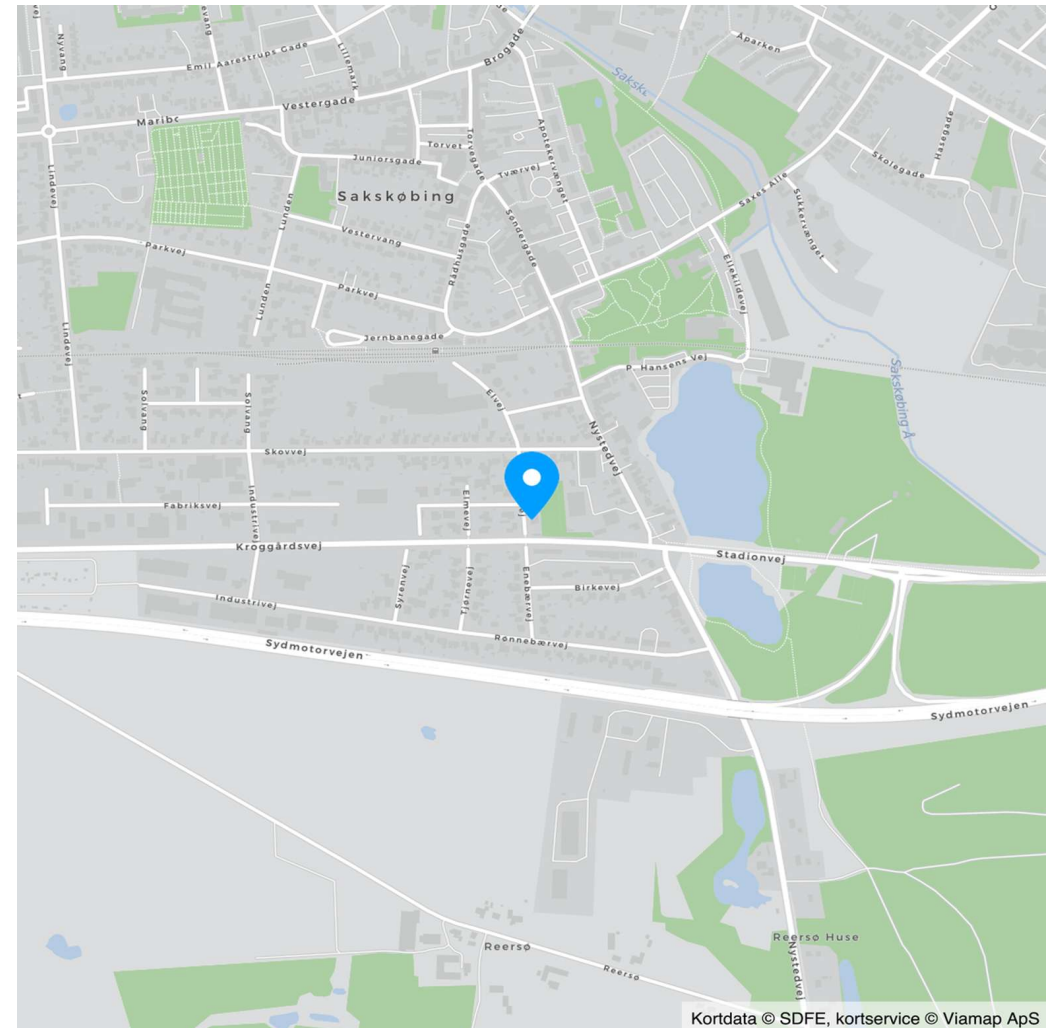
Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 140b Sakskøbing Markjorder
BFE-nr.: 5438266
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1959/1976

Arealer**

Grundareal: 693 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 868.000
Grundværdi: 200.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 694.400
Grundlag for grundskyld: 160.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.02.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.04.1985 - Lokalplan nr. 12
- Nr. 3: 16.11.2004 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd
Lokalplan SAK 12 - erhvervsområde ved Birkevej

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Kogeplade (induktion), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Ejendommen er beliggende i byzone

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

BBR

Der er et udhus på ca. 14 m² der ikke er registreret på BBR.
Der er registreret en 16m² træ carport, der er fjernet, men stadig står registreret på bbr.

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.

Pejseindsats

Pejseindsatsen i stuen er sløjfet for mange år tilbage og den kan ikke benyttes. Den er ej heller registreret på bbr.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
 Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
 Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.541	Kontantpris	kr. 1.050.000
Grundskyld	kr.	2.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.150
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.000
Husforsikring ansl.	kr.	6.000	I alt	kr. 1.066.150
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 16.043		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.789 md. / 69.472 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.613 md. / 55.360 år v/26,96 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Akacievej 7, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6003099
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 24.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 440.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.