

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: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



Nybygget villa i fredelige og naturskønne omgivelser

Velkommen til Nordhøjvej 16 – en nybygget, moderne villa i ét plan på 140 kvm, hvor plads, komfort og funktionalitet er tænkt helt igennem. Huset er perfekt til familien, med tre gode værelser, et stort og lyst opholdsrum i åben forbindelse med køkken/alrum, to badeværelser, bryggers og entré. Overalt i boligen er der gulvvarme, og opvarmningen sker via en energieffektiv luft til vand-varmepumpe, som sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Villaen ligger på en dejlig 765 kvm stor grund med plads til leg, haveprojekter og hyggelige stunder i det fri. Her er der ro og privatliv, samtidig med at man bor i et lokalsamfund, hvor sammenhold og naboskab betyder noget – Store Torøje er kendt som en landsby, hvor folk hjælper hinanden og byder hinanden velkommen.

Beliggenheden giver både fred og nærhed til hverdagens gøremål. I nærområdet finder man skole, daginstitutioner og indkøb, og med kort køreafstand til Faxe, Haslev og Rønnede har man let adgang til større byers tilbud og transportmuligheder. Samtidig er de smukke naturområder omkring St. Torøje perfekte til gåture, cykelture og fritidsaktiviteter for hele familien.

Nordhøjvej 16 kombinerer moderne komfort, skønne omgivelser og et stærkt lokalsamfund – et hjem, hvor både børn og voksne kan trives og mærke roen og nærværet i hverdagen.

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: Mads Werner

Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

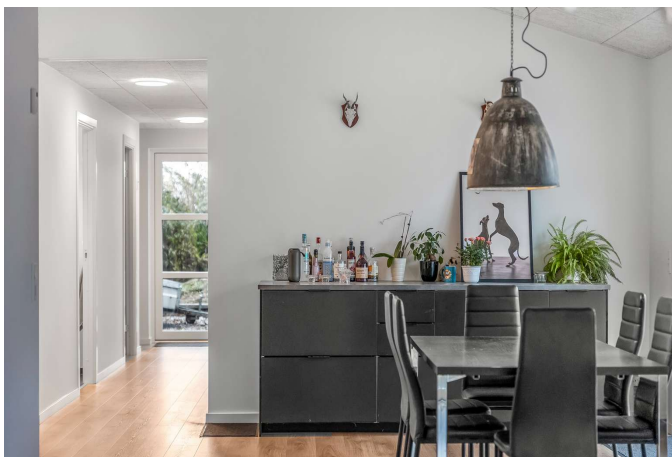
Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



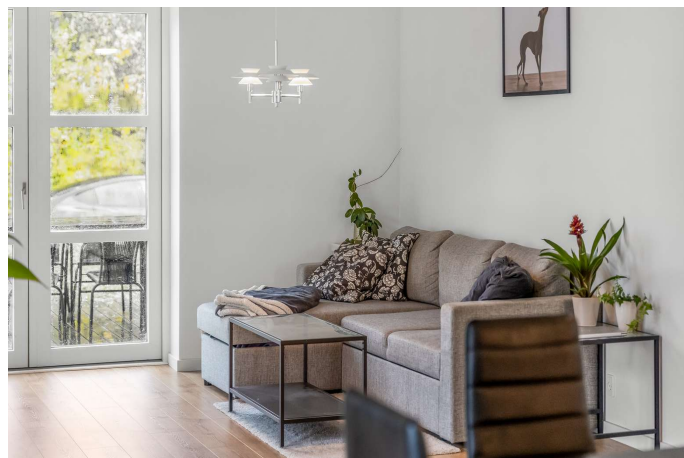
Stue



Stue



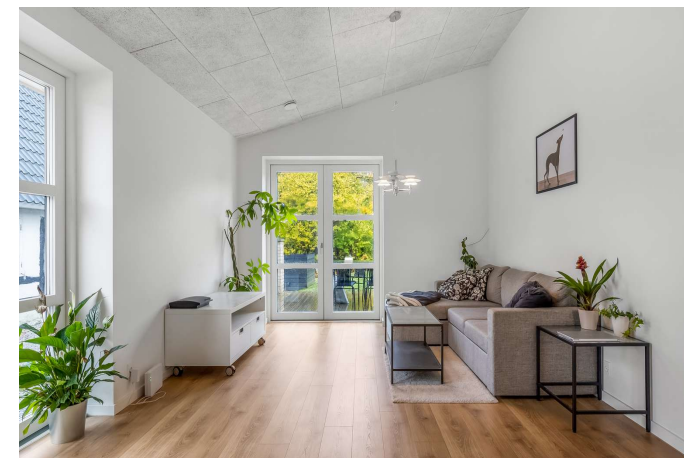
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



Soveværelse



Badeværelse



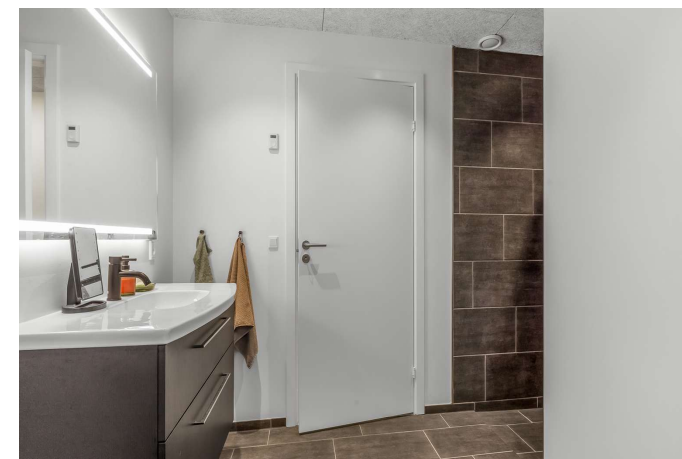
Badeværelse



Værelse



Badeværelse

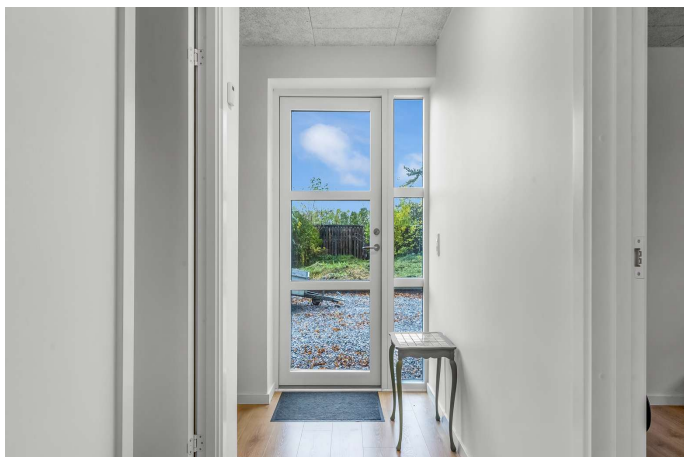


Badeværelse

Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



Gang



Bryggers



Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

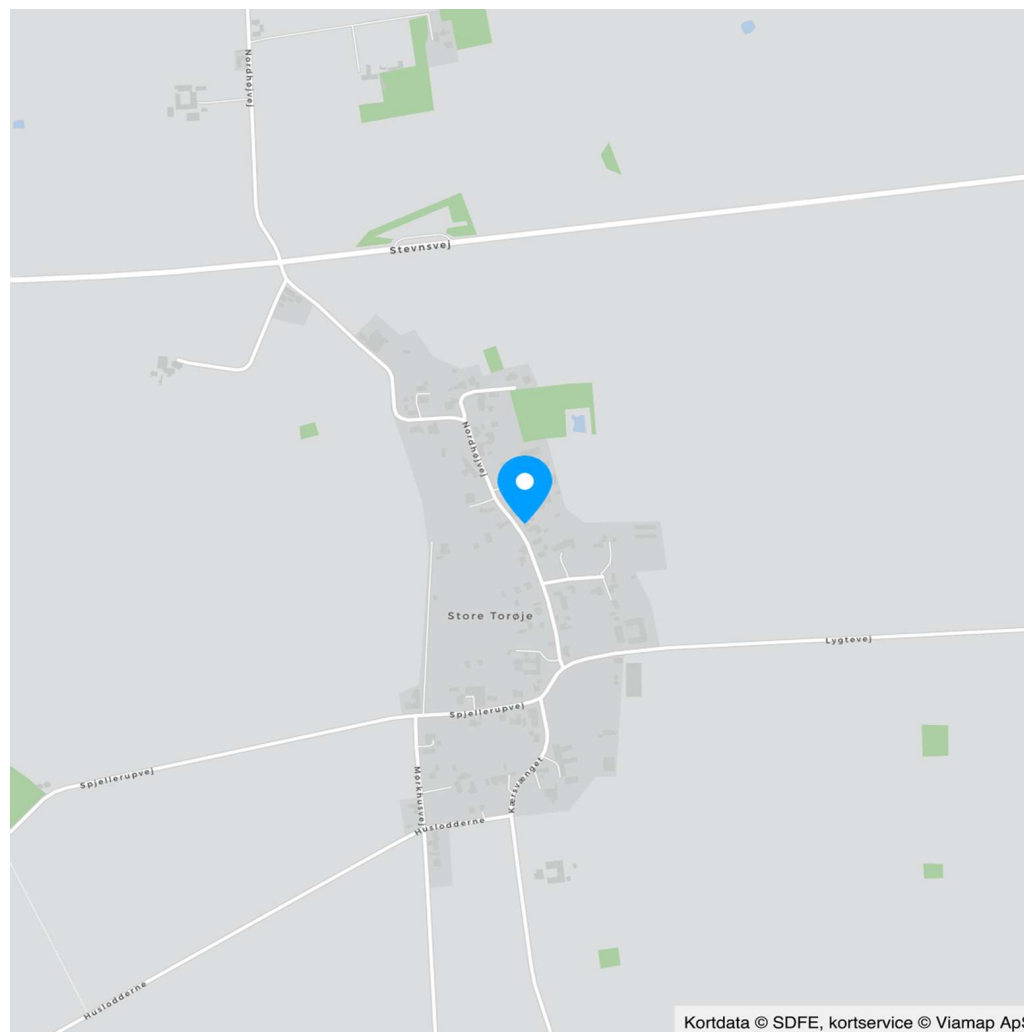
Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 28a St. Torøje By, Smerup
BFE-nr.: 2574779
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2024

Arealer**

Grundareal: 765 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:

** 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: 2.495.000
Grundværdi: 273.900
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.000
Grundlag for grundskyld: 219.120

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.04.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.09.2019 - Tilbageskødningsret

Planer

Kommuneplan Å-BE16 - St. Torøje
Kommuneplan Å-BE16 - St. Torøje

Tilbehør:

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

Skabsfryser mrk. Ukendt, køleskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Ukendt, keramisk kogeplade mrk. Ukendt, indbygningsovn mrk. Ukendt, microovn mrk. Ukendt og Emhætte mrk. Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælger har alene branddækning på husforsikring - køber må påregne en stigning i forhold til udgiften i ejerudgifter

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 2.074 KWH EL

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + A2015

Adresse: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.180
Grundskyld	kr.	1.753
Renovation ANSLÅET	kr.	4.608
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	150
Husforsikring	kr.	2.814

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
I alt	kr.	2.411.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.505

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: Nordhøjvej 16, St Torøje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: WB-25199
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.08.2026

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 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Idet ejendommen er færdigmeldt til kommune i år 2025 har ejendommen ikke fået udsendt Ejendomsbidrag 2025 og dermed er udgiften til rottebekæmpelse anslået. Køber må forvente, at den faktiske udgift vil kunne afvige fra den anslåede herom.

Andre forhold af væsentlig betydning

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Kloakering:

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er spildevandskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om spildevandsændring. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Rottebekæmpelse: