

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: Frederiksmindvej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Indflytningsklar villa med sol, pool og plads til livet – midt i Faxe!

Velkommen til denne skønne villa fra 1968 – et år, hvor man både landede på månen (næsten) og byggede huse, der stadig holder! Her får du 117 veldisponerede kvadratmeter, hvor der er plads til både hverdag og hygge – og måske også lidt dans i stuen, hvis humøret er til det.

Hjemmets hjerte er det store køkken-alrum, hvor familien kan samles om madlavning, lektier og gode grin. Her er plads til både hverdagens hurtige måltider og de lange middage med vennerne. Boligen byder desuden på 3 gode værelser, et badeværelse samt et gæstetoilet – så der er ingen kø ved tandbørstningen om morgenen.

Som prikken over i'et får du en skøn udestue på 15 m², hvor du kan nyde udsigten over haven – uanset vejret. Og ja, haven gemmer selvfølgelig på en pool, der nærmest kalder på dig, så snart solen titter frem. Badeand er valgfri, men anbefales.

Huset er løbende istandsat og vedligeholdt, så du slipper for de store projekter og kan flytte direkte ind – med andre ord: mere tid til at nyde livet og mindre tid med værktøjskassen.

Beliggenheden er helt i top – centralt i Faxe med gåafstand til indkøb, skole, fritidsaktiviteter og alt det, der får hverdagen til at glide lidt nemmere.

Kort sagt: Et hjem med charme, funktionalitet og plads til både hverdag og sommerdage ved poolen. Skal det være jeres næste kapitel?

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: Nichlas Skovgaard Hansen

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Facade



Facade



Facade



Facade



Facade



Have

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Have



Have



Terrasse



Have



Have



Have

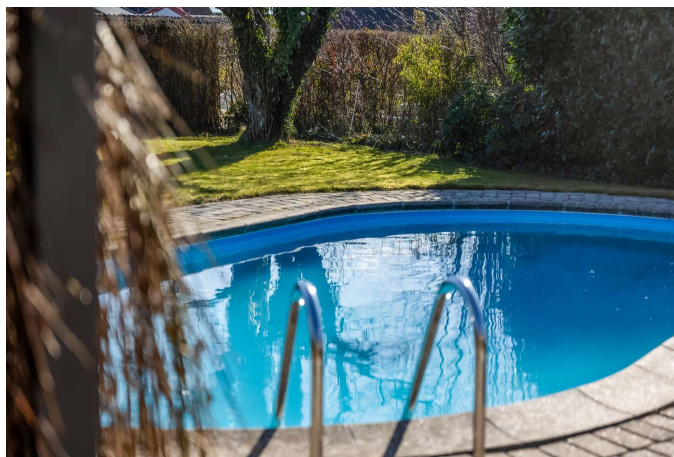
Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Have



Have



Have



Have



Terrasse



Terrasse

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Terrasse



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

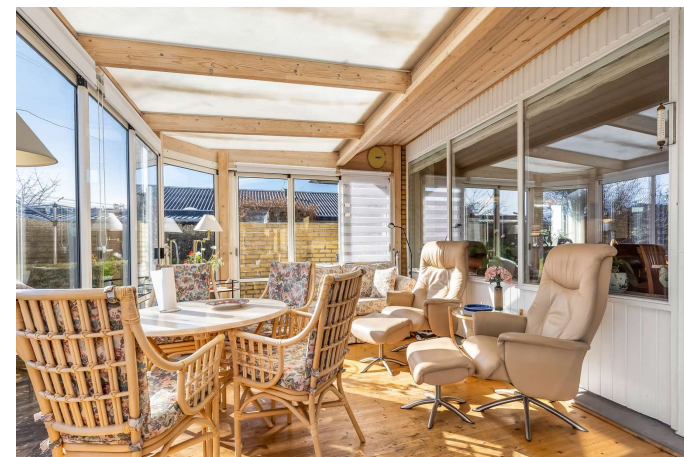
Dato: 01.05.2026



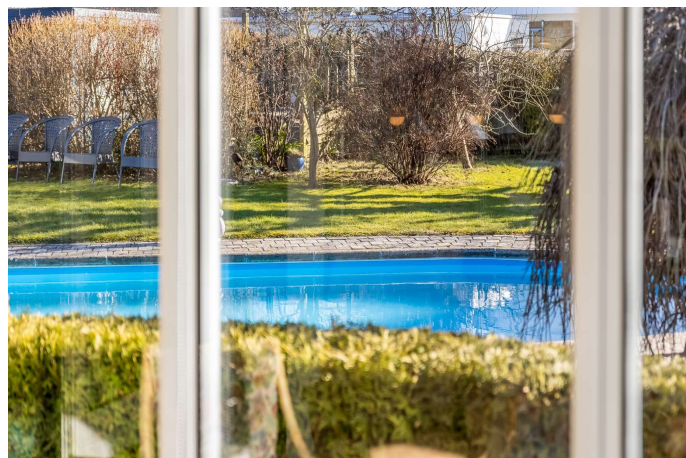
Køkken



Udestue



Udestue



Udestue



Udestue



Værelse

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



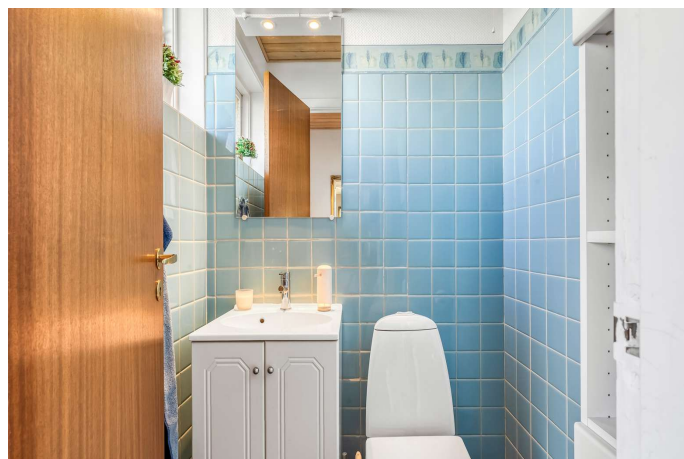
Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Toilet



Bryggers

Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

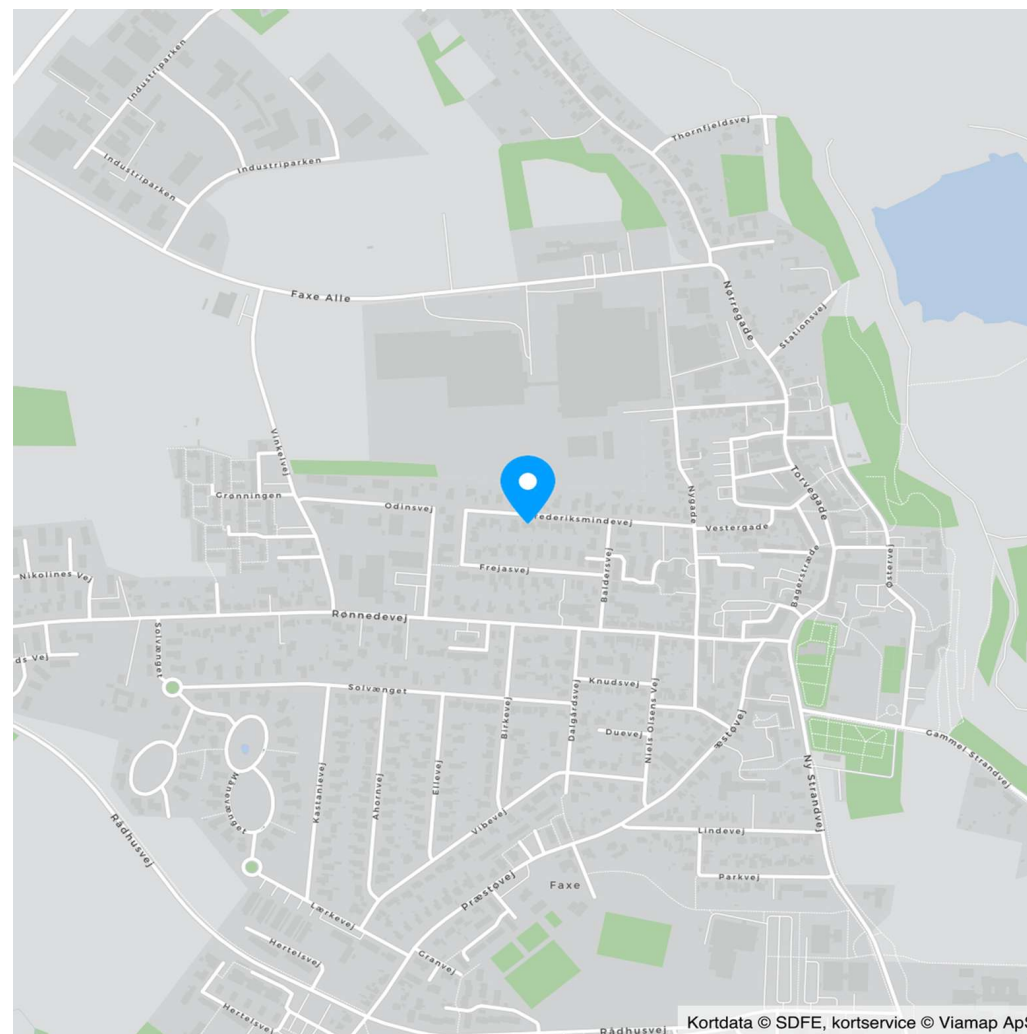
Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 126db Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 2581221
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.421.000
Grundværdi: 637.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.136.800
Grundlag for grundskyld: 509.600

Arealer**

Grundareal: 943 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 15 m²
Garage: 24 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 7 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.05.1853 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv
- Nr. 2: 13.05.1985 - Dok om varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1A

Planer

Kommuneplan F-B1 - Frederiksmindevej / Frejasvej

Tilbehør:

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

Skabsfryser (Ukendt), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Blomberg), Kogeplade (Leonard), Ovn (AEG), Emhætte (Elica), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Zanuzzi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 19 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.798
Grundskyld	kr.	4.077
Rottebekæmpelse	kr.	185
Husforsikring	kr.	3.413
Renovation	kr.	4.460

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
I alt	kr.	1.714.172

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. 17.932

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: Frederiksmindevej 15, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26035
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 01.05.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer idet

Udhus i have længst mod sydøst ikke er registeret i BBR

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.