



## 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: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



### Velindrettet villa på solrig hjørnegrund – centralt i Faxe

Velkommen til Vibevej 12 – en yderst veludnyttet villa på 104 kvm, hvor planløsningen virkelig giver mening, og hver eneste kvadratmeter er optimalt disponeret.

Boligen byder på en funktionel og familievenlig indretning med entré/forde-  
lingsgang, der giver adgang til et godt soveværelse samt to regulære  
børneværelser. Her er plads til både den lille familie eller jer, der ønsker  
hjemmekontor.

Hjertet i boligen er den store, lyse stue. Her får du et skønt opholdsrum  
med masser af lysindfald og direkte udgang til haven. Fra stuen træder du  
ud på en imponerende overdækket terrasse på hele 36 kvm – perfekt til  
lange sommeraftener og hyggelige stunder med familie og venner. Ved si-  
den af stuen ligger køkkenet med adgang til bryggers hvorfra der er ud-  
gang til haven.

Badeværelset fremstår lækkert og moderne med stilrene 80x80 fliser og en  
rummelig bruseniche. Derudover får du et praktisk bryggers med god opbe-  
varingsplads og egen indgang.

Ejendommen er beliggende på en dejlig, solbeskinnet hjørnegrund med god  
plads til leg, afslapning og udeliv. Til boligen hører desuden et udhus på 12  
kvm.

Her bosætter du dig centralt i Faxe med kort afstand til hverdagens for-  
nødenheder, skole, indkøb og fritidsaktiviteter.

Boligen opvarmes med fjernvarme – en både nem og økonomisk løsning.

En oplagt bolig til jer, der ønsker en indflytningsklar og velindrettet bolig i  
en attraktiv beliggenhed.

#### 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: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



Udsigt



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Gang

Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



Bryggers



Værksted



Overdækket terrasse



Facade



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Facade



Facade



Have

Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026



Have



Have



Have



Have



Facade





Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 165hf Faxe By, Faxe  
BFE-nr.: 2581811  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.257.000  
Grundværdi: 695.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.005.600  
Grundlag for grundskyld: 556.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.116 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Carport: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.01.1842 - 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-B2 - Grønningen/Vibevej/Lindevej

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Siemens, Opvaskemaskine mærket Borsch Silence plus, Køleskab mærket Smeg, Skabsfryser mærket Electrolux, Vaskemaskine mærket Samsung til 10,5 kg tøj og selvdoserende, Kondens tørretumbler mærket Beko til 7 kg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026

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.: 17.100                      Forbrug: 16 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 C



Adresse: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.129
Grundskyld	kr.	4.448
Rottebekæmpelse	kr.	165
Husforsikring	kr.	7.154
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.356

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.606.450

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.

**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: Vibevej 12, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-26041  
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 30.04.2026

**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. 3: hovedstol kr. 1.079.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 273.000

**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.

**Kloakering**

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

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 ændring af kloakering. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

**Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse**

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

Carport 24 kvm står på BBR-meddelelsen men ikke findes på ejendommen

Sælger er i dialog med Faxe Kommune om tilretning af BBR-meddelelsen

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.