



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: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026



Sommeridyl i gåafstand til bølgerne – og i perfekt afstand fra hverdagens stress

Velkommen til et lille fristed, hvor tempoet helt naturligt falder, og hvor dagens største beslutning måske er, om kaffen skal nydes inde eller ude. For 1.350.000 kr. får du her en hyggelig base i fredelige omgivelser – med vandet kun ca. 500 meter væk (i fugleflugt, men stadig tæt nok til at du kan høre havet kalde... næsten).

Huset, som har stået siden 1965 og stadig gør det glimrende, rummer 60 veludnyttede kvadratmeter. Det er den slags sted, hvor man hurtigt glemmer tiden – og pludselig er det blevet søndag.

Køkken og stue er samlet i ét hyggeligt opholdsrum, hvor snakken flyder lige så let som kaffen (eller vinen). De to værelser giver plads til både familie og gæster – eller bare lidt ekstra albuenum, hvis du trænger til det.

Den overdækkede terrasse er lidt af en vinder: her kan du sidde ude det meste af dagen uden at skulle diskutere med det danske vejr. Sol, skygge eller lidt sommerregn – du sidder godt uanset.

Haven er dejlig overskuelig, så du kan bruge tiden på at slappe af i stedet for at kæmpe med hækkesaksen. Men husk dog at trim hækken lidt. Perfekt til grill, afslapning og måske en lur i det fri.

Kort sagt: Et sommerhus uden dikkedarer, men med masser af charme. Et sted, hvor du kan koble fra, trække vejret lidt dybere – og bare nyde, at der ikke er noget, du absolut skal nå.

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: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

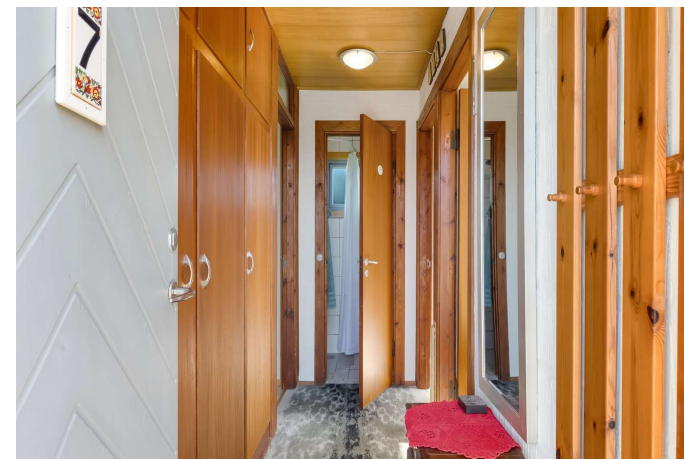
Dato: 04.05.2026



Facade



Facade



Entré



Køkken



Køkken



Stue



Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

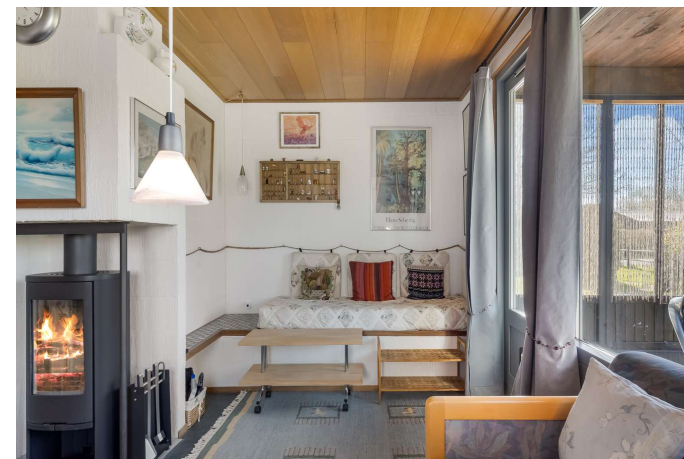
Dato: 04.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026



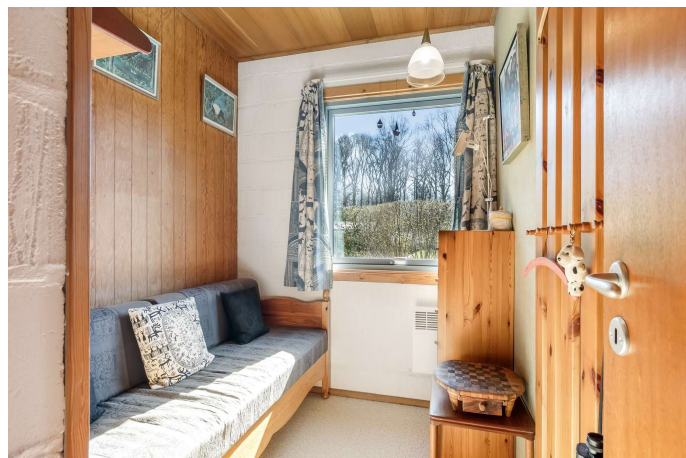
Stue



Stue



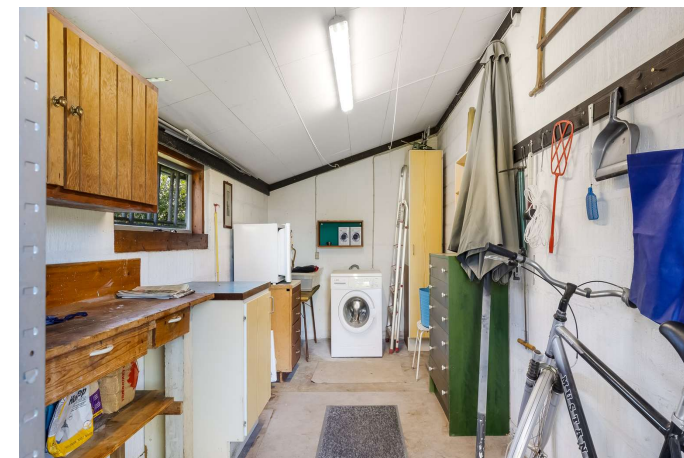
Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Udhus



Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026



Facade

Facade



Facade



Have



Overdækket terrasse

Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026



Overdækket terrasse



Terrasse



Have



Have



Have



Have

Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

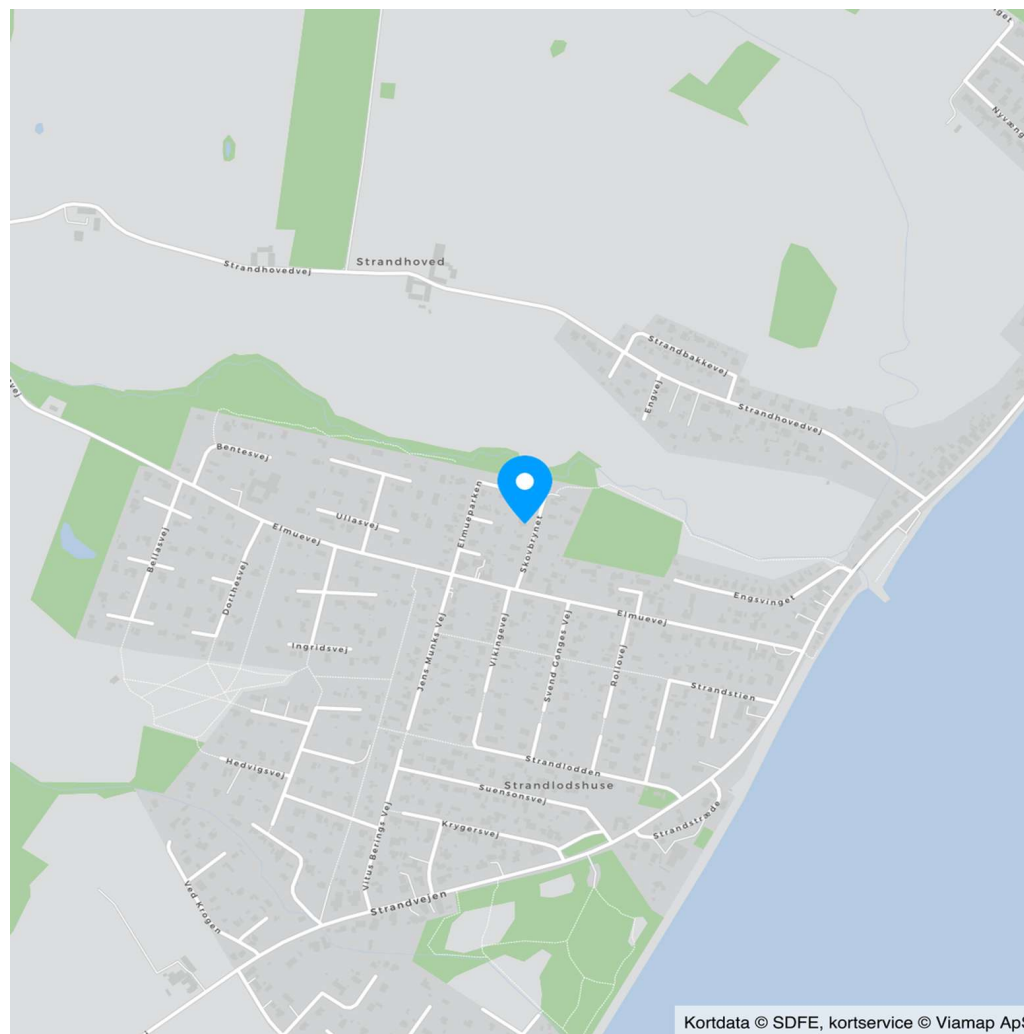
Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 10æ Strandhoved By, Hylleholt
BFE-nr.: 2584353
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1965/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.103.000
Grundværdi: 629.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 882.400
Grundlag for grundskyld: 503.200

Arealer**

Grundareal: 797 m²
Boligareal i alt: 60 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 14 m²
Udhus: 9 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: 22.04.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan FL-S2 - Elmuevej
Lokalplan 300-2 - Faxe Ladeplads Vest
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køle-Fryseskab mrk. Gram, køleskab mrk. Wasco (i udhus), opvaskemaskine mrk. Siemens, Elkomfur mrk. Voss, emhætte mrk. Gorenje, vaskemaskine mrk. Bosch (i udhus)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.500	Kontantpris	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	4.026	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Rottebekæmpelse	kr.	129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Husforskring	kr.	2.809	Ejerskiftegebyr Grundejerforeningen - ANSLÅET	kr.	1.000
Grundejerforeningskontingent	kr.	1.200	I alt	kr.	1.367.127
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Renovation	kr.	4.460			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.738			

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: Skovbrynet 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: WB-26053
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 04.05.2026

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 Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Skovbrynet

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Grundejerforening

Køber er bekendt med, at der er medlemspligt til grundejerforeningen. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser hertil.

Brændeovner produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som sælger oplyser er købt i 2022 og er i gang med at skaffe en aldersbestemmelse på. 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.

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