



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: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



En sjælden kombination af landidyl, historie og moderne komfort

Midt i den hyggelige landsby Leestrup finder du denne helt særlige ejendom, hvor charme, sjæl og moderne komfort går op i en højere enhed. Skovholmvej 6 er en bolig med historie og atmosfære, opført i 1827 med klassisk stråtag og nænsomt tilpasset nutidens behov, uden at miste den autentiske stemning, som gør ejendommen helt unik.

Leestrup er en mindre og særdeles attraktiv landsby omgivet af smuk natur, åbne marker og rolige omgivelser. Her får du en hverdag med fred, nærvær og masser af luft omkring dig, samtidig med kort afstand til både Faxe, Præstø og hverdagens nødvendigheder. Området er kendt for sit stærke lokalmiljø og den særlige ro, man kun finder på landet.

Ejendommen fremstår fuldstændig indflytningsklar og byder på hele 249 veludnyttede boligkvadratmeter med en indretning, der skaber en naturlig balance mellem hyggelige opholdsrum og god plads til familielivet. Her opleves en varm og indbydende atmosfære med respekt for husets oprindelse og sjæl.

Boligen er placeret på en imponerende grund på hele 2.249 kvm med masser af muligheder for både haveliv, leg, hobby og udeliv i private og naturskønne omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en stor garage på 45 kvm med god plads til biler, værksted, opbevaring eller fritidsinteresser.

Komforten er samtidig opdateret med moderne og energieffektiv luft til vand varmepumpe, som bidrager til en behagelig opvarmning og en mere økonomisk hverdag.

Skovholmvej 6 er en ejendom for køberen, der drømmer om en bolig med karakter, historie og fredelige omgivelser – uden at gå på kompromis med moderne komfort og indflytningsklar stand.

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: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

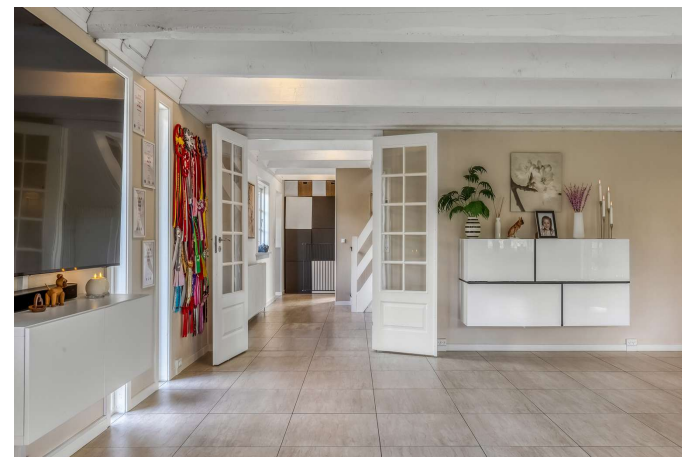
Dato: 15.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Køkken alrum



Udsigt



Værelse



Badeværelse



Bryggers

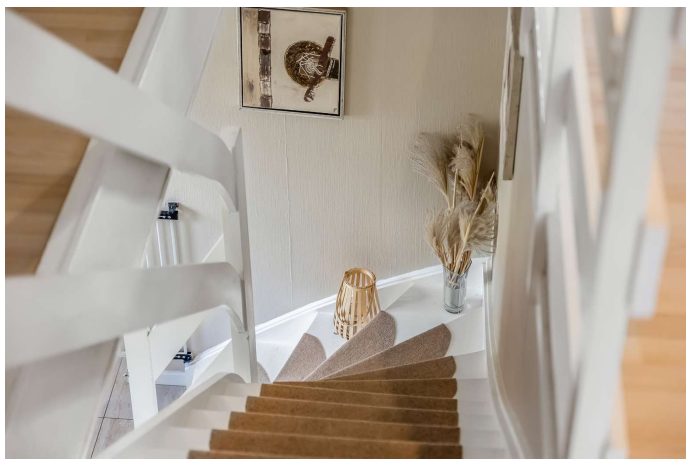


Gang

Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Trappe



Repos



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Udsigt



Altan



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Facade

Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Facade



Facade



Facade



Facade



Have



Facade

Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Have



Facade



Have



Have



Have



Have

Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

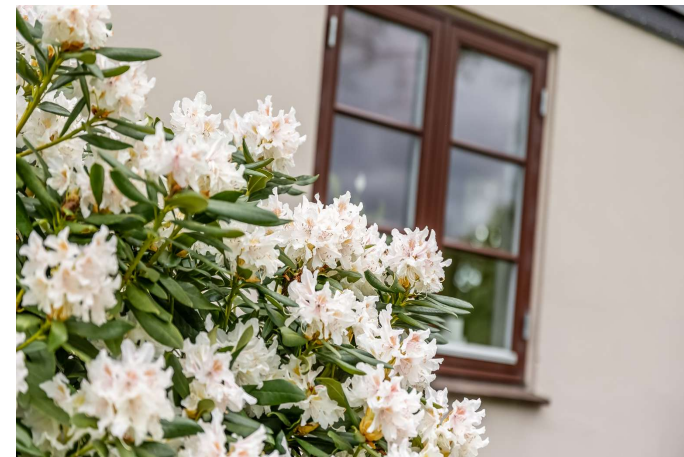
Dato: 15.06.2026



Have



Have



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Terrasse

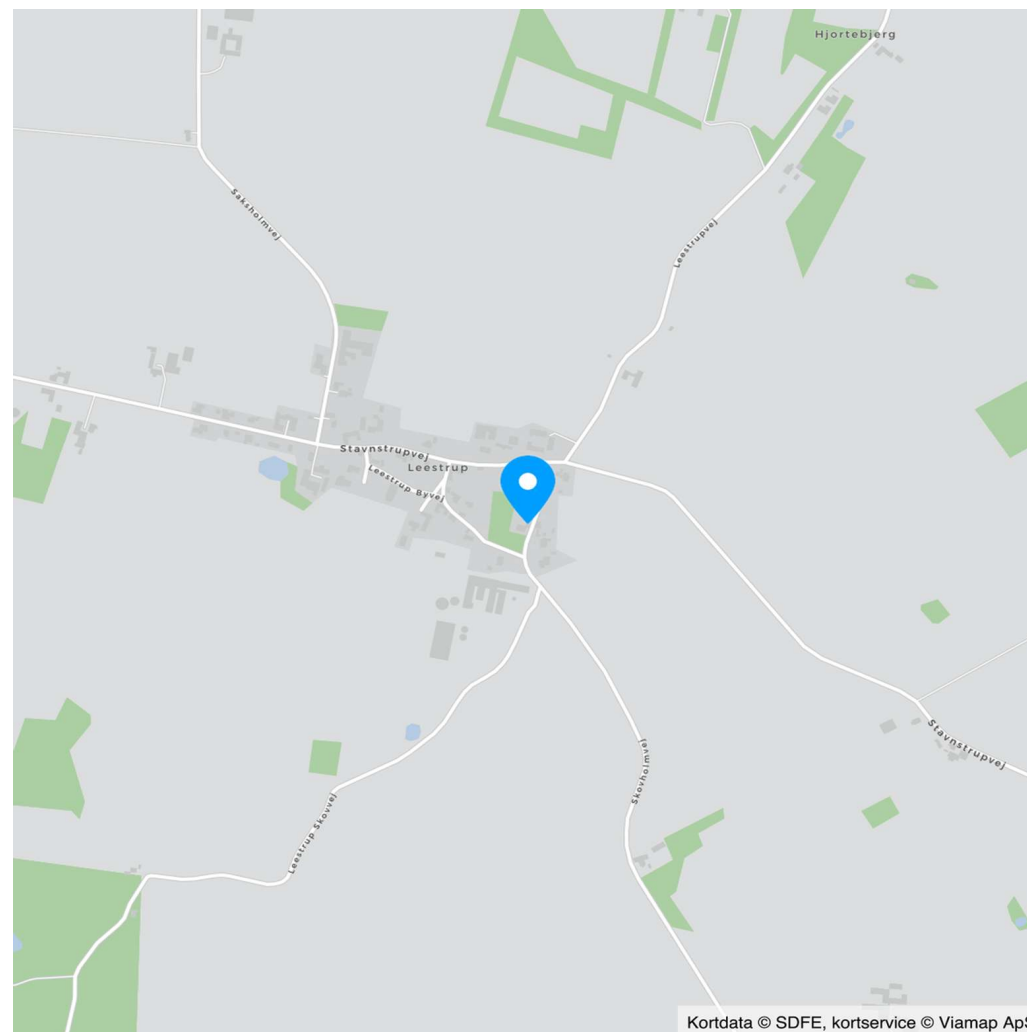
Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026



Plantegning





Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 21e Leestrup By, Kongsted m.fl.
BFE-nr.: 2587528, 100013923
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1827/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.044.000
Grundværdi: 586.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.635.200
Grundlag for grundskyld: 468.800

Arealer**

Grundareal: 2.249 m²
Boligareal i alt: 249 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 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 - Skovholmvej 6 (BFE-nr. 2587528)
- Nr. 1: 15.08.1990 - Lokalplan nr. 13, Vedr 1A

Servitutter - Skovholmvej 4 (BFE-nr. 100013923)
Ingen

Planer

Kommuneplan Å-BE10 - Leestrup
Lokalplan 1200-13 - Leestrup
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Progress, opvaskemaskine mrk. Juncker, 2x indbygningsovne mrk. Elektrolux, induktionskogeplade mrk. Elica, emhætte er indbygget i kogepladen, _____ MEDFØLGER IKKE: fryser, vaskemaskiner og tørretumblere

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes 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

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.474 Forbrug: 17.761 KWh EL

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.340	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	3.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Grundskyld Skovholmvej 4	kr.	2.304	I alt	kr.	3.316.650
Rottebekæmpelse	kr.	290	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.		
Husforsikring	kr.	20.100			
Skorstensfejning	kr.	1.092			
Renovation	kr.	4.060			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.936			

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: Skovholmvej 6, Leestrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26060
Ejerudgift/md.: kr. 3.328

Dato: 15.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 922.000
Nr. 3: hovedstol kr. 213.000
Nr. 4: hovedstol kr. 520.000
Nr. 5: hovedstol kr. 107.000

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 ukloakeret.

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 kloakforhold.

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

BBR-meddelelse

Sælger gør opmærksom på, at garagen er beliggende på matr. nr. 21f Leestrup by, Kongsted - Skovholmvej 4, som er en separat grund.

Grunden Skovholmvej 4 sælges med

Grundstykket Skovholmsvej 4 sælges sammen med Skovholmvej 6:

Sælger oplyser, at grundstykket Skovholmvej 4 - matr. nr. 21 f Leestrup by, Kongsted medsælges Skovholmvej 6. Grundarealet udgør 874 kvm haveareal, sammensat med ejendommens have og ejendommens garage er placeret her.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag er oplyst nedenfor og ejendomsskat er medtaget i ejerudgifter i denne salgsoptilling.

Skovholmvej 6 og 4 er ikke sammatrikkuleret.

Skovholmvej 4 foreløbige grundværdi jf. foreløbig ejendomsvurdering 2025 udgør kr. 360.000 - og skattepligtig grundværdi hvor forsigtighedsprincippet på 20 % er fratrukket udgør (360.000-20%) kr. 288.000