



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: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



Naturskønt sommerhus med egen sø og skov som nærmeste nabo – tæt på Faxe Ladeplads og vandet

På Kaj Ørums Vej 2 i Faxe Ladeplads udbydes et charmerende og særdeles naturskønt sommerhus, hvor rammerne er noget helt særligt.

Her får du 80 veludnyttede m² bolig opført i 1989, beliggende i fuldstændig fredelige omgivelser med egen sø og direkte op til skovens grønne arealer. Kombinationen af vand, skov og privat atmosfære skaber en sjælden ro, hvor naturen føles som en integreret del af ejendommen.

Sommerhuset er indrettet med fokus på hygge og funktionalitet, og de naturlige omgivelser kan nydes fra både inde- og udeliv. Her er plads til fordybelse, afslapning og lange sommerdage i grønne og rolige rammer, hvor fugleliv og årstidernes skiften er en del af hverdagen.

Beliggenheden giver en helt særlig oplevelse af afsondrethed, samtidig med at du stadig har kort afstand til strand, byliv og kystens mange muligheder.

Et oplagt fristed for dig, der drømmer om natur, privatliv og et sommerhus med en helt unik 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: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

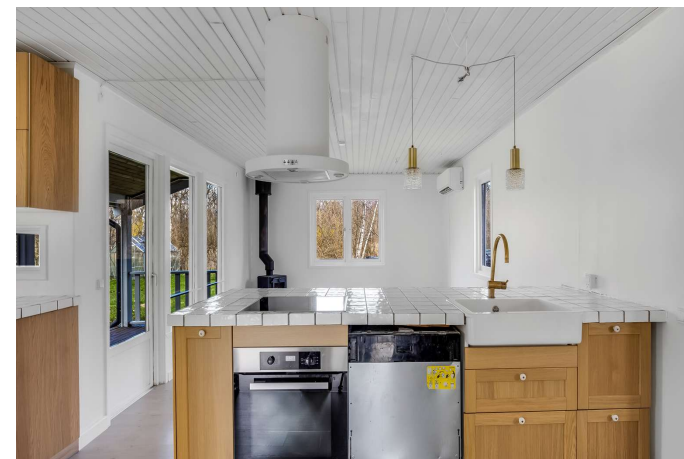
Dato: 28.04.2026



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



Stue



Udsigt



Stue



Stue



Udsigt



Stue

Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

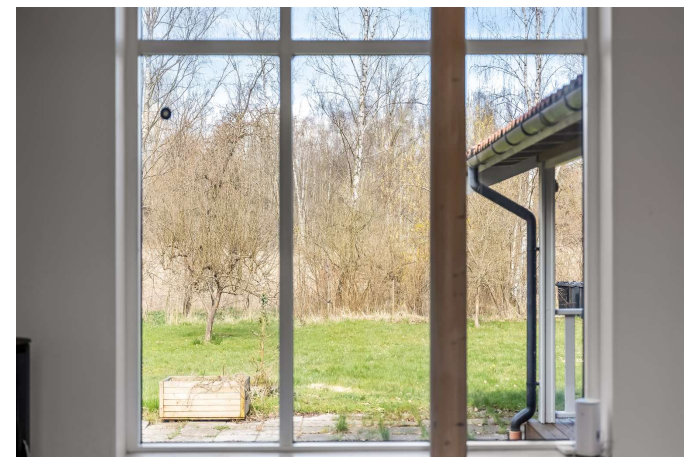
Dato: 28.04.2026



Stue



Stue



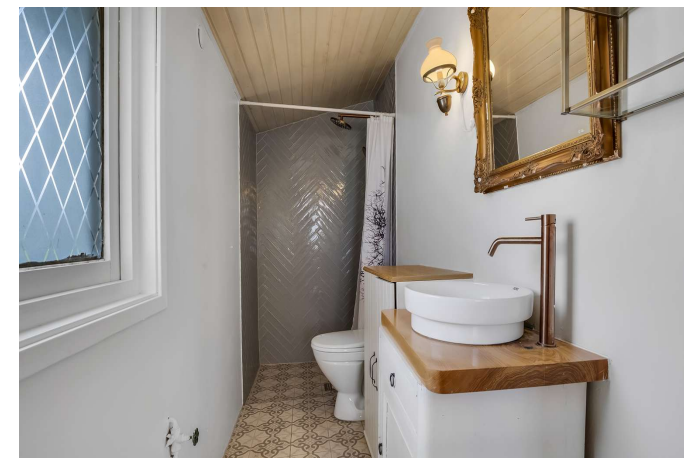
Udsigt



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



Facade



Facade



Have



Have



Have



Have



Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



Have



Have



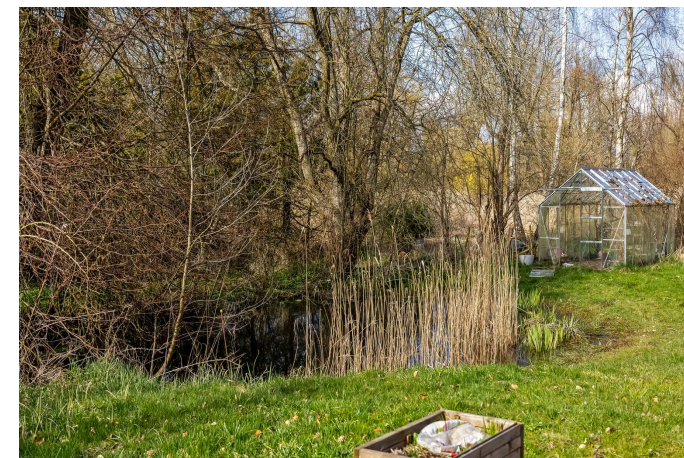
Have



Have



Have



Have

Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



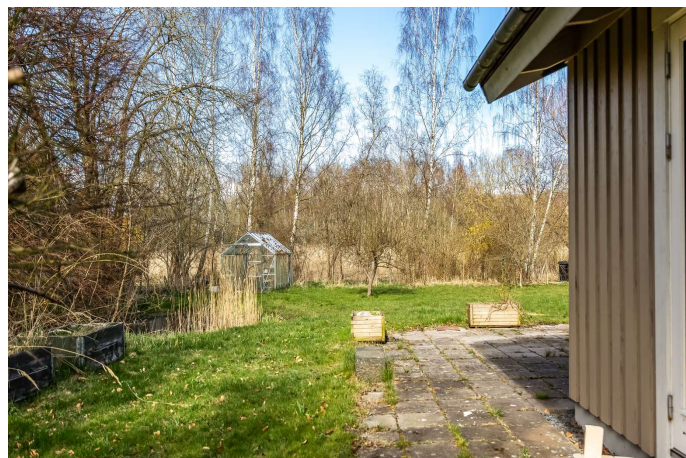
Terrasse



Terrasse



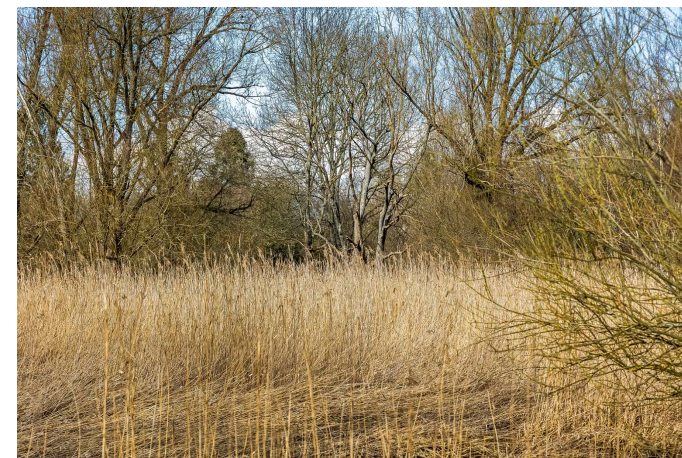
Have



Have



Udsigt



Udsigt

Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



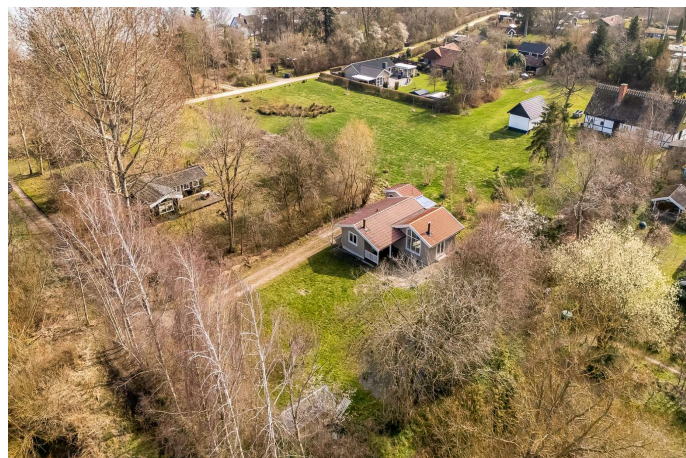
Udsigt



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



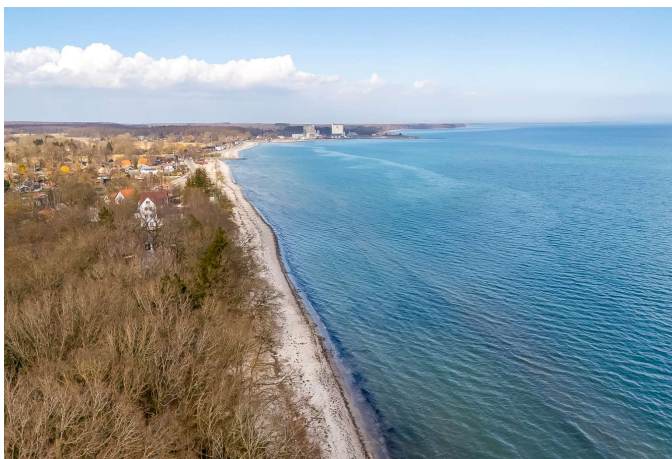
Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



Luftfoto



Luftfoto

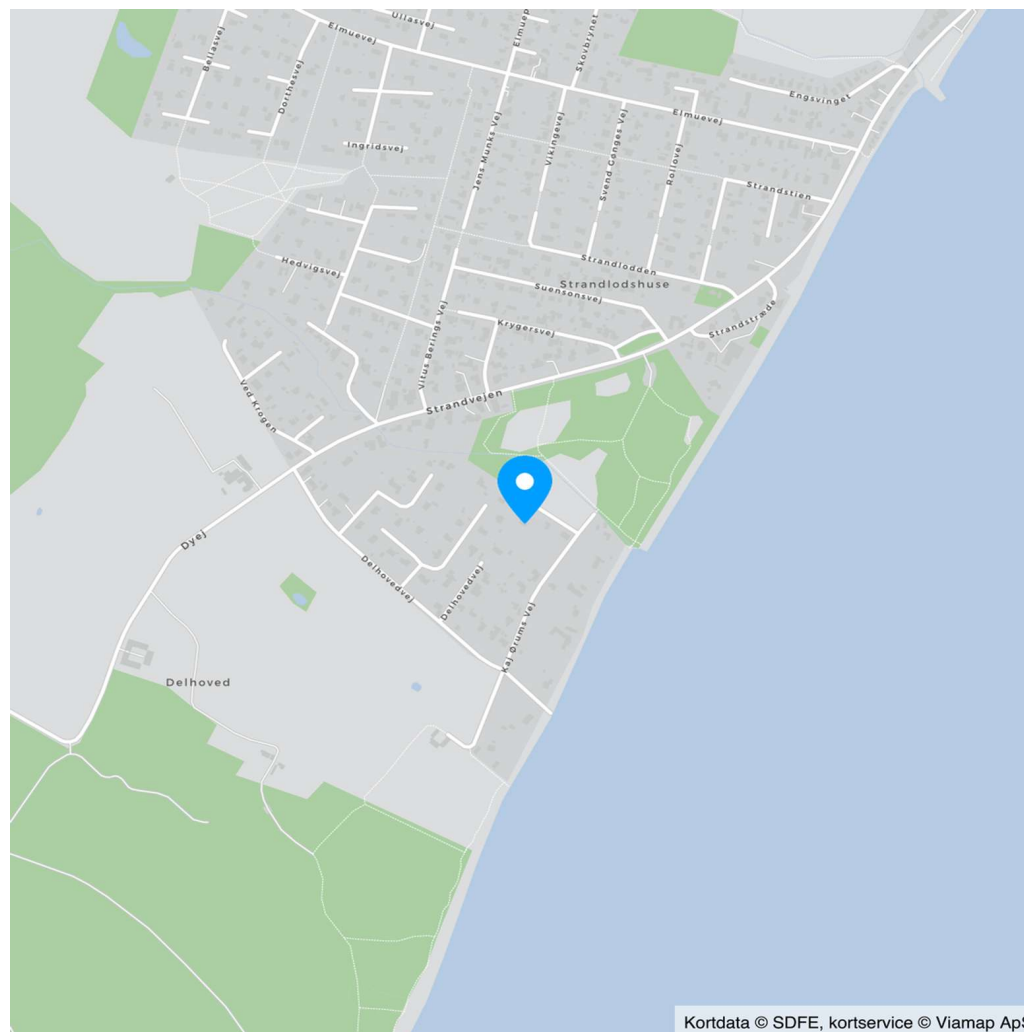
Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026



Plantegning





Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 10I St. Elmue By, Roholte
BFE-nr.: 2588223
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.717.000
Grundværdi: 1.078.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.373.600
Grundlag for grundskyld: 862.400

Arealer**

Grundareal: 1.209 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 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: 27.09.1984 - Lokalplan nr. 300-4, Vedr 5B, 5Z
- Nr. 2: 06.06.1985 - anm byrder Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan Faxe link 2021-2033 - link
Kommuneplan FL-S3 - Delhovedvej
Lokalplan 300-4 - Delhoved
Spildevandsplan Faxe 2022-2026 - link

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, opvaskemaskine, keramisk kogeplade, indbygningsovn,

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
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 varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.005	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	6.899	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Rottebekæmpelse	kr.	135	I alt	kr. 2.008.850
Husforskring	kr.	3.298	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.	
Grundejerforeningskontingent ANSLÅET	kr.	1.500		
Skorstensfejning	kr.	1.088		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.926		

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: Kaj Ørums Vej 2, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26061
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 28.04.2026

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. 961.000
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hvidegaard
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.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse

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

Drivhus og overdækning ikke er registreret

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvur-

deringen. 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.

Grundejerforening

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

Erstatning efter lov om visse naturskader

Naturskaderådet har registreret, at ejendommen 11.12.2023 er blevet beskadiget og har modtaget erstatning som følge af en naturskade i forbindelse med \$stormhændelse\$. Naturskaderådets hjemmeside www.naturskaderaadet.dk

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovne er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.