



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: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Nøglerne til det gode liv findes lige her

På en attraktiv adresse i Faxe Ladeplads finder I denne indbydende og velholdte villa fra 2007, som med sine smukke ædelengoberede tegl står flot i gadebilledet. Her får I 149 veludnyttede boligkvadratmeter samt 46 kvadratmeter integreret garage i en bolig, hvor det hele går op i en højere enhed.

Allerede ved ankomsten mærker man den gode stemning og de velgenemtænkte rammer. Huset fremstår moderne og tidløst, og indenfor venter en planløsning, der passer perfekt til børnefamilien såvel som parret, der ønsker plads til hobbyer, gæster eller hjemmekontor.

Boligen byder på en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private afdelinger, hvilket skaber en behagelig balance i hverdagen. De lyse og indbydende rum understreger følelsen af plads, og den integrerede garage giver værdifulde ekstra kvadratmeter til både bil, cykler, værksted og opbevaring.

Beliggenheden på Brombærvej er særdeles attraktiv. Her bor I i gåafstand til skole, institutioner, indkøb, offentlig transport, skov og badestrand. Samtidig nås motorvejen mod København på cirka et kvarter, hvilket gør hverdagen nem for pendleren.

Når fritiden kalder, ligger naturen lige uden for døren. En tur i skoven, en løbetur langs kysten eller en dukkert ved stranden kan hurtigt blive en fast del af hverdagen.

Brombærvej 10 er kort sagt et hjem med plads til familieliv, fritidsinteresser og afslapning. En bolig, hvor hverdagen bliver lidt lettere, og hvor man nemt kan se sig selv bo i mange år frem.

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: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Mastefoto



Indkørsel



Indkørsel



Garage



Ejendommen



Have

Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Have

Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



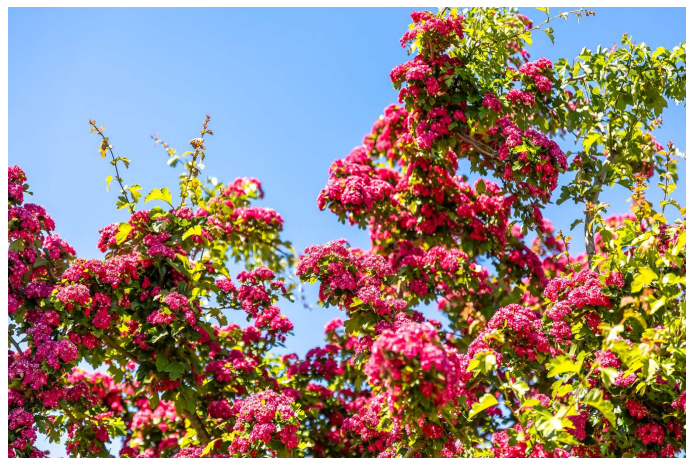
Terrasse



Have



Terrasse



Have



Have



Have

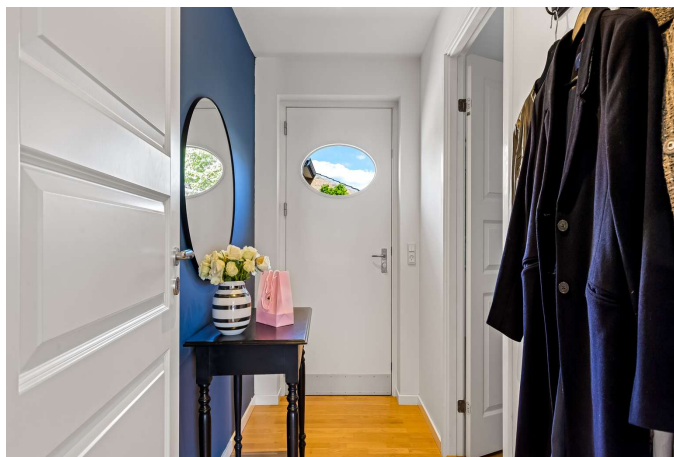
Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Have



Entré



Bryggers



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

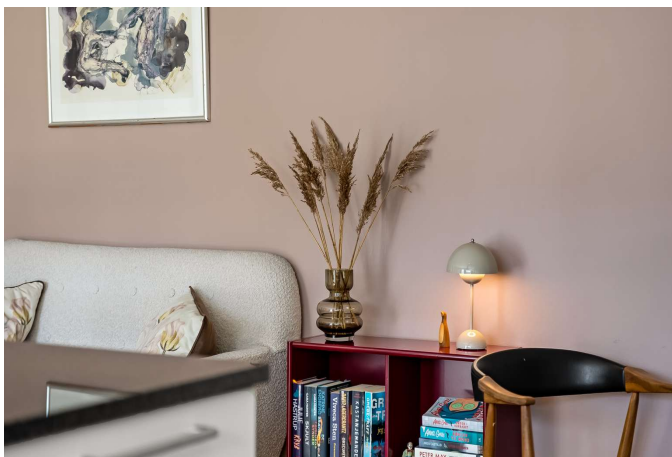
Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Udsigt



Stue



Stue

Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Udsigt



Stue



Stue



Stue



Stue

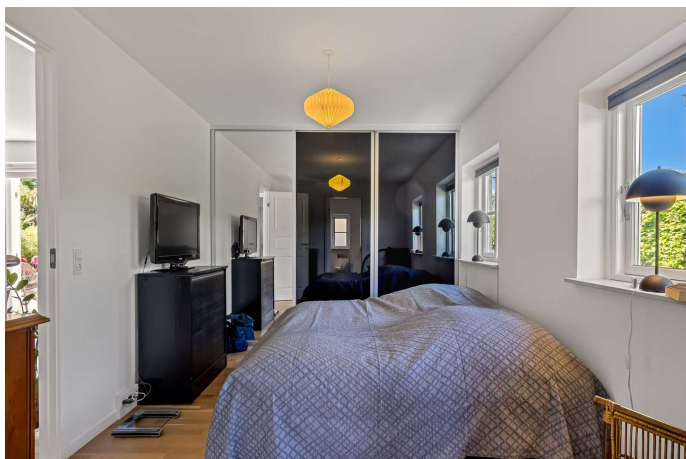


Stue

Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Badeværelse

Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

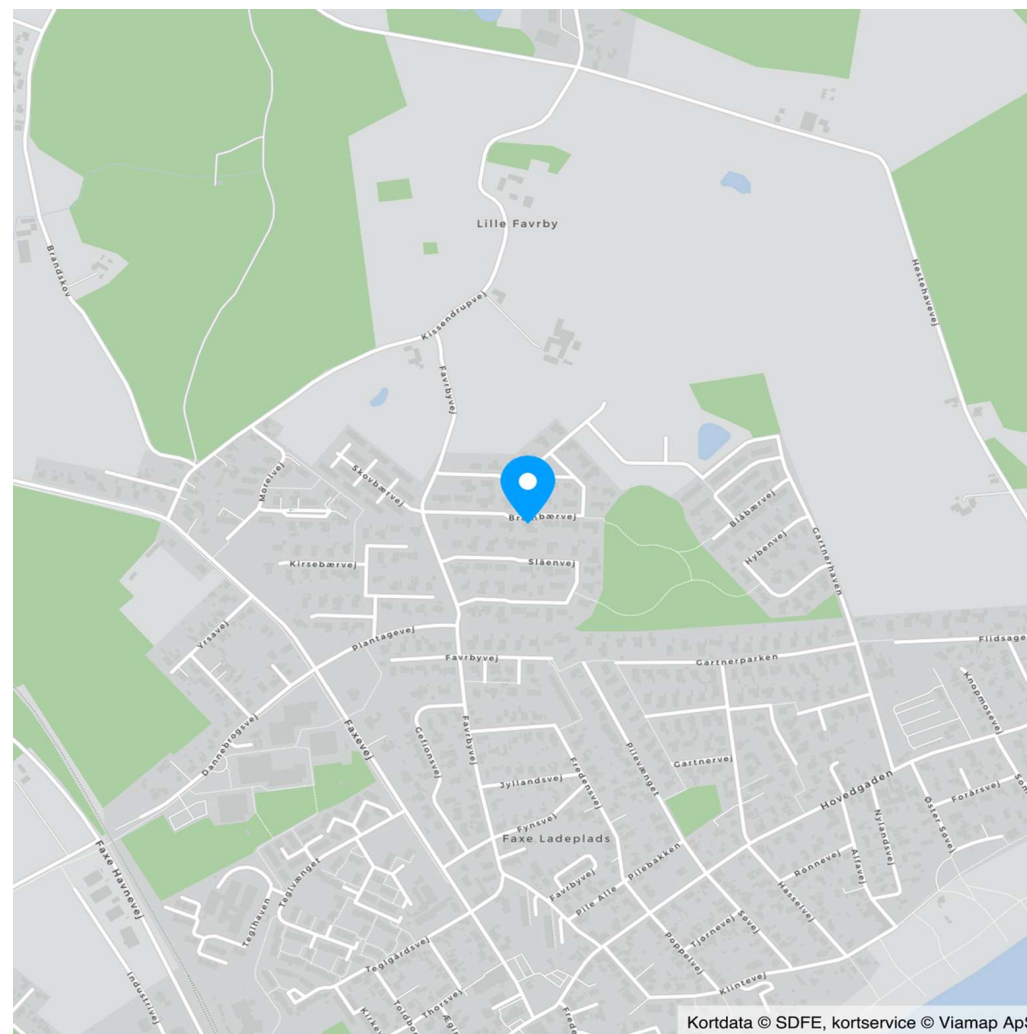
Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2nb Ll. Favrbj By, Hylleholt
BFE-nr.: 9840922
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.535.000
Grundværdi: 760.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.028.000
Grundlag for grundskyld: 608.000

Arealer**

Grundareal: 1.014 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 46 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: 17.01.2002 - Lokalplan nr. 300-36
- Nr. 2: 11.10.2002 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, indeholdende særlige vilkår for salg m.v.
- Nr. 3: 26.10.2005 - Dok om beplantningsbælte mv Vedr 2A

Planer

Kommuneplan Faxe link 2021-2033 - link
Kommuneplan FL-B1 - Skovbærvej / Brombærvej
Lokalplan 300-36 - Boligområde ved Favrbjvej og Gartnerhaven
Spildevandsplan Faxe 2022-2026 - link
Varmeplan - Faxe Kommune 2022

Tilbehør:

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

Skabsfryser mrk. Siemens, køleskab mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, induktionskogeplade mrk. Siemens, emhætte mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Siemens,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.600 Forbrug: 1.147 KBM GAS
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Servitut 2005

Køber gøres opmærksom på, at der i henhold til servitut tinglyst 2005 skal være buske og levende hegn til naboen på Slåenvej.

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.343	Kontantpris	kr.	3.575.000
Grundskyld	kr.	4.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.350
Rottebekæmpelse	kr.	199	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	4.509	Ejerskiftegebyr til Grundejerforeningen - anslået	kr.	1.000
Grundejerforeningskontingent	kr.	900	I alt	kr.	3.607.417
Renovation	kr.	4.460	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.	25.275			

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: Brombærvej 10, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: WB-26063
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 25.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 5: hovedstol kr. 307.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Sognefogedparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej