

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: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Bo tæt på kysten i denne indbydende villa

På Strandhovedvej 13 får I en indbydende villa på 149 m², attraktivt beliggende i Faxe Ladeplads. Her bor I fredeligt og tilbagetrukket på grunden med blot ca. 350 meter til vandet og stranden, mens det hyggelige havnemiljø og byens øvrige faciliteter ligger inden for kort afstand.

Boligen er opført i 1950 og fremstår med en god planløsning fordelt på to etager. Husets opholdsrum udgør hjemmets naturlige samlingspunkt med køkken og stue, hvor lysindfaldet og de behagelige rammer skaber et skønt miljø til både hverdag og gæstebesøg.

På førstesalen finder I boligens store soveværelse med walk-in-closet og eget badeværelse, som skaber en hel privat afdeling. Derudover rummer boligen endnu et badeværelse i stueplan, hvilket giver i alt to badeværelser. Udendørs får I glæde af en nyanlagt, stor og lukket terrasse, der inviterer til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Her er gode muligheder for at nyde solen dagen igennem og skabe et naturligt samlingssted for familie og venner i sommerhalvåret.

Haven er overskuelig og nem at holde, så tiden kan bruges på at nyde omgivelserne frem for havearbejde. Samtidig bidrager den tilbagetrukne placering til en dejlig følelse af ro og privatliv.

Beliggenheden kombinerer nærheden til kysten med en velfungerende hverdag. Skole, indkøbsmuligheder, offentlig transport og naturskønne omgivelser findes inden for kort afstand, mens stranden og vandet kun ligger cirka 350 meter fra hoveddøren. Med et par minutters længere gang står man på Faxe Ladeplads Havn, som bidrager til områdets særlige stemning.

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: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Ejendommen

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



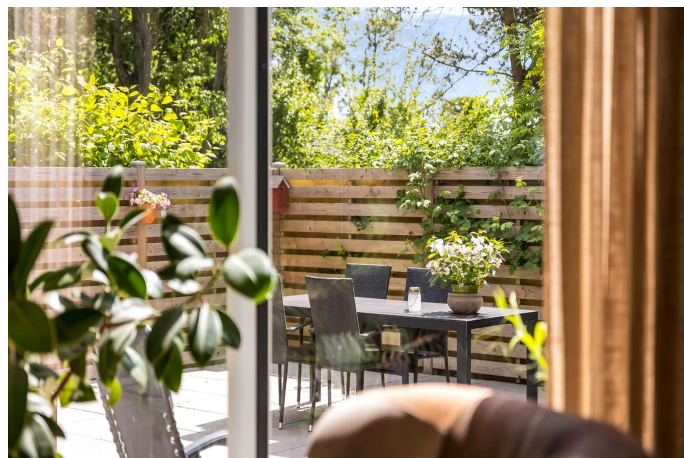
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Stue



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Repos

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Repos



Repos



Repos



Udsigt



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



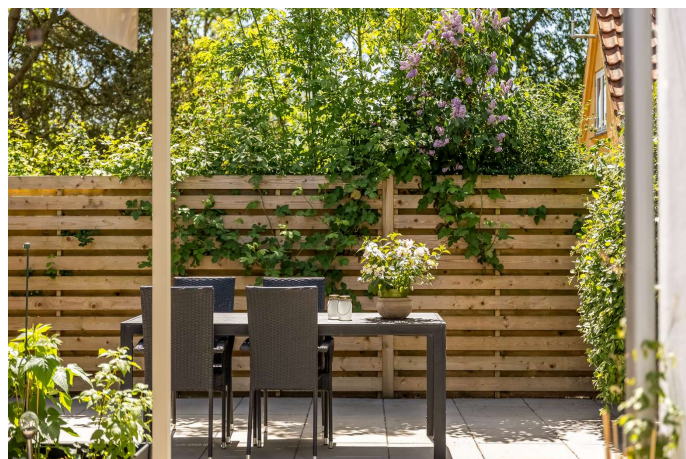
Soveværelse



Udsigt



Facade



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

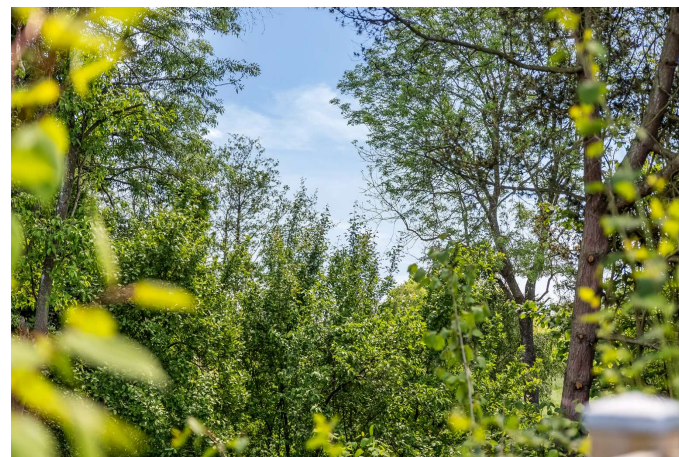
Dato: 27.07.2026



Terrasse



Terrasse



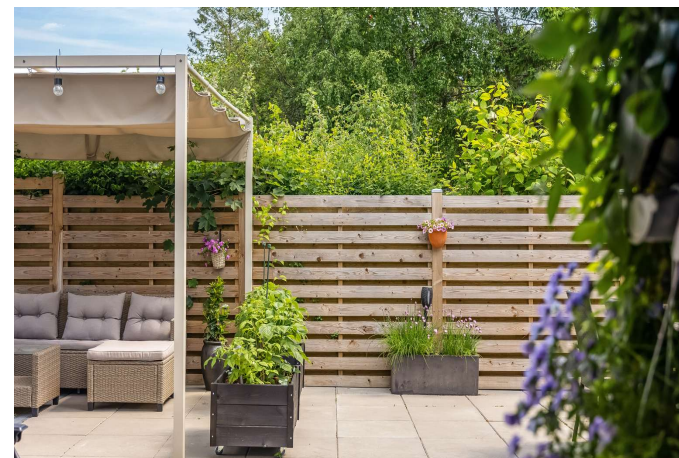
Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Terrasse



Terrasse



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Ejendommen

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

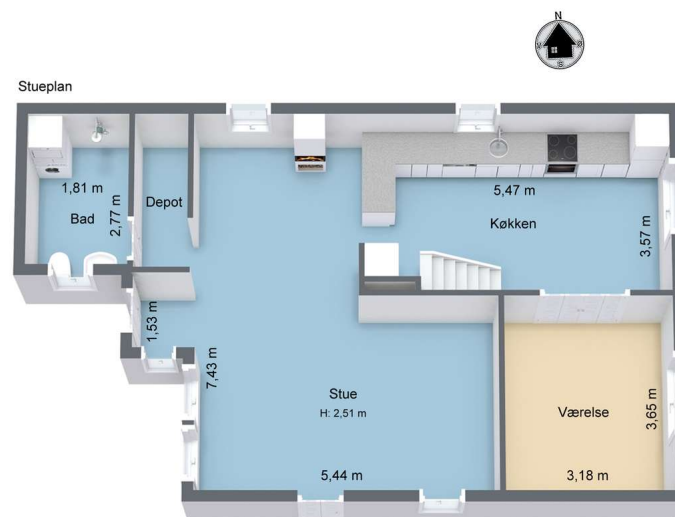
Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



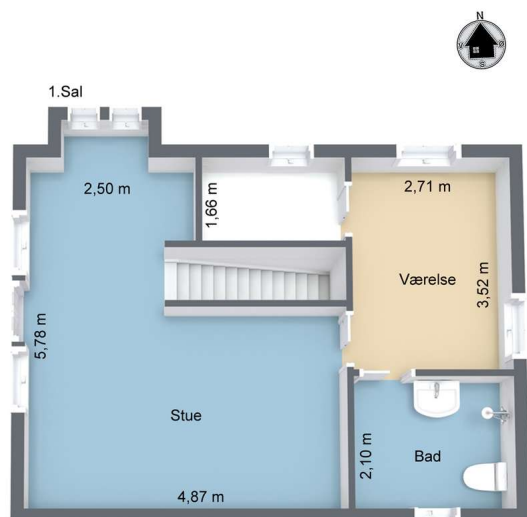
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 4n Strandhoved By, Hylleholt
BFE-nr.: 2584065
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.642.000
Grundværdi: 550.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.313.600
Grundlag for grundskyld: 440.000

Arealer**

Grundareal: 789 m²
- heraf vej 163 m²
Boligareal i alt: 149 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 11 m²
Indbygget carport: 13 m²
Udhus: 11 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: 24.12.1912 - Dok om vej mv, samt grus,- ler,- og sandgrave fiskeri mv
- Nr. 2: 26.06.1935 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH

Planer

Kommuneplan FL-B4 - Strandhovedvej / Rosenvej
Lokalplan 300-2 - Fakse Ladeplads Vest

Tilbehør:

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

Skabsfryser, køleskab, opvaskemaskine, induktionskogeplade, indbygningsovn, emhætte, vaskemaskine, tørretumbler _____ MEDFØLGER IKKE: Microovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.800 Forbrug: 1.304 Kbm GAS
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelsen

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

Træpilleovn ikke er registreret på BBR-meddelelsen

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen 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.

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



Adresse: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.699	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	3.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Rottebekæmpelse	kr.	155	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.526
Husforsikring	kr.	6.324	I alt	kr. 2.016.376
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	800	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. 21.958		

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: Strandhovedvej 13, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26066
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 27.07.2026

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. 600.000
Nr. 5: hovedstol kr. 702.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen