



## 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: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



### Når charme, sjæl og plads går op i en højere enhed

Her får du 112 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to plan, hvor boligen er blevet renoveret og fremstår indflytningsklar. Det betyder, at du kan bruge tiden på at flytte ind, indrette dig og nyde livet – fremfor at bruge de første måneder med værktøjskassen i hånden og en endeløs liste af projekter.

Hjemmet emmer af hygge og nærvær. Her er skabt rammer, hvor hverdagen fungerer, og hvor der samtidig er plads til de små øjeblikke, som gør forskellen. Morgenkaffen ved køkkenbordet, gæster omkring spisebordet eller en stille aften på sofaen efter en lang dag.

Udenfor fortsætter oplevelsen. Den hyggelige gårdsplads bliver hurtigt et naturligt samlingspunkt, når solen viser sig fra sin gode side. Her er stemning, privatliv og masser af muligheder for både afslapning og hyggelige sommeraftener med familie og venner.

Men det er garagebygningen, der for alvor får mange til at spærre øjnene op.

Her er plads til biler, motorcykler, værksted, hobbyprojekter, opbevaring eller måske den virksomhed hjemmefra, du altid har drømt om. Mulighederne er næsten lige så store som bygningen selv, og det er sjældent, man finder så meget anvendelig plads samlet på én ejendom.

Alt dette er placeret på en overskuelig grund på 605 m<sup>2</sup>, hvor du får glæden ved udelivet uden at blive stavnsbundet af havearbejde hver eneste weekend.

Orupgade 23 er ikke en bolig, der forsøger at være noget, den ikke er. Den står ved sig selv. Charming, velholdt, indflytningsklar og med en garage, som de fleste kun tør drømme om.

Kort sagt: Et hjem med personlighed, plads til ambitioner og rammerne til et rigtig godt liv. Velkommen til Orupgade 23.

### 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

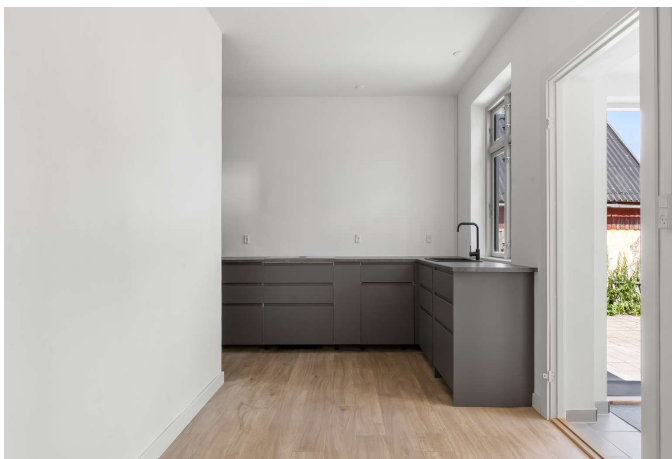
Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



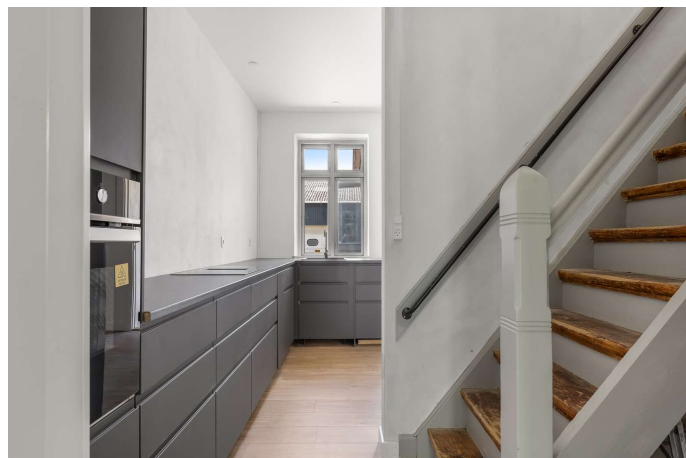
Entré



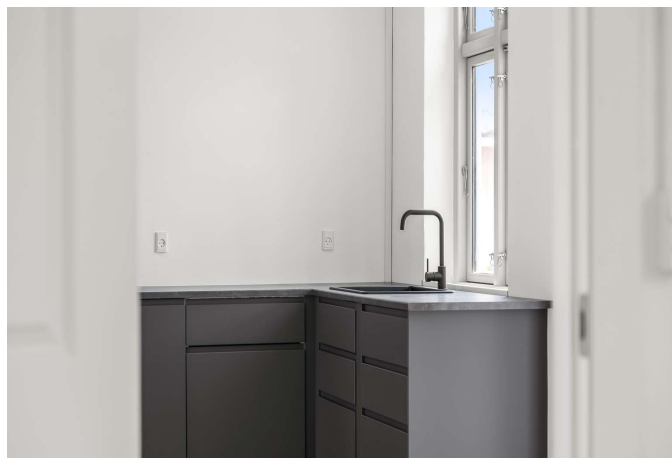
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



stue



Stue

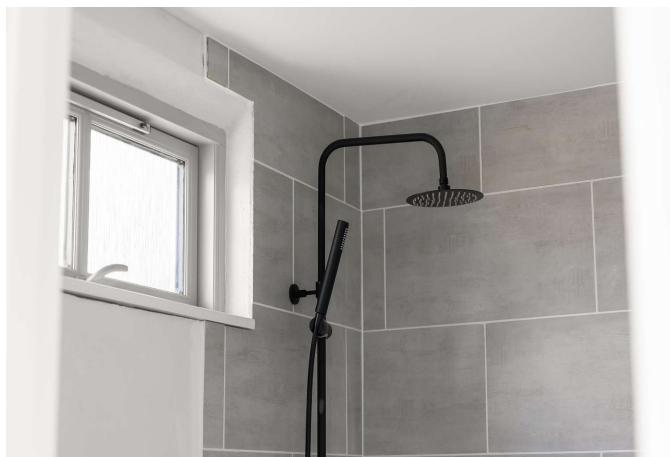
Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

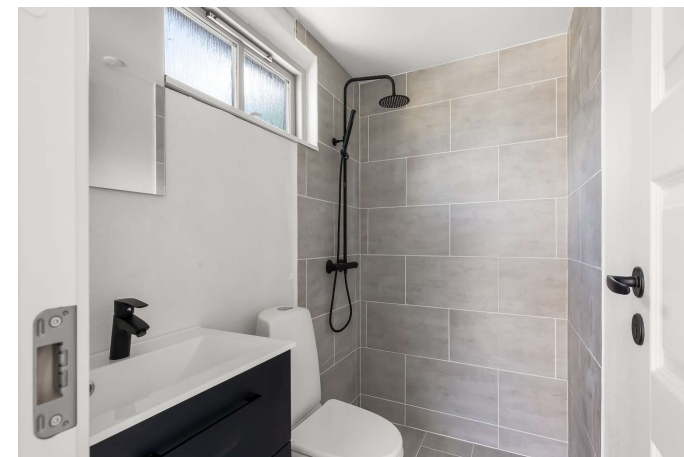
Dato: 16.06.2026



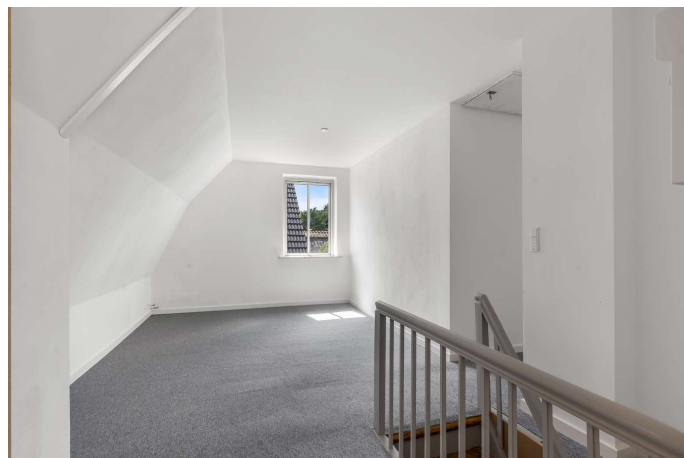
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



Værelse



Værksted



Værksted



Facade



Facade



Facade

Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



Facade



Gårdsplads



gårdsplads



Gårdsplads



Facade



Facade



Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



Have



Have



Have

Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

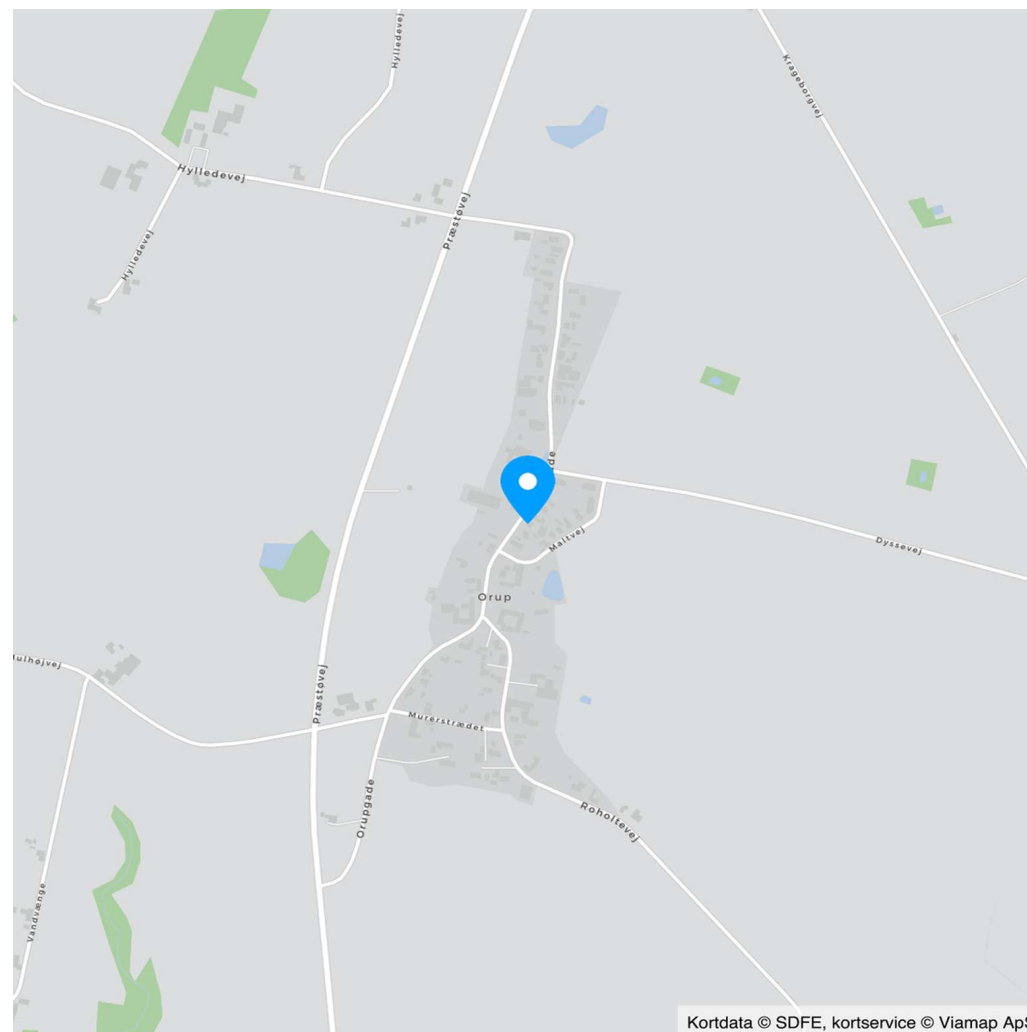
Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 4e Orup By, Roholte  
BFE-nr.: 2587985  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1902

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 976.000  
Grundværdi: 376.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 780.800  
Grundlag for grundskyld: 300.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 605 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 16 m<sup>2</sup>  
Garage: 120 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.07.1908 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 4E  
- Nr. 2: 01.02.1939 - anm byrder Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 8A  
- Nr. 3: 28.10.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,1X,1Y  
- Nr. 4: 30.11.1987 - Lokalplan nr. 400.3 -

**Planer**

Kommuneplan Å-BE12 - Orup  
Lokalplan 400-3 - Orup Landsby  
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Lagan (IKEA 2026), opvaskemaskine mrk. Østveda (IKEA 2026), Indbygningsovn Wasco (2026), induktionskogeplade med indbygget emhætte mrk. Wasco (2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.982	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	2.406	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Rottebekæmpelse	kr.	253	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.607
Husforsikring	kr.	5.260	I alt	kr.	1.261.957
Skorstensfejning	kr.	539	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.	16.900			

**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: Orupgade 23, Orup, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: WB-26088  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 16.06.2026

#### 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. 5: hovedstol kr. 655.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 83.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse

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

Overdækning ved hus 6 kvm, garage/overdækning 30 kvm og overdækning ved bygning 2 24 kvm ikke er registreret på BBR-meddelelsen

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

#### 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.

#### Sælger har ikke beboet ejendommen

Køber har, i forbindelse med handlen, fået udleveret en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret sig villig til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring.

Køber er bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen til udlejning, og ikke har beboet ejendommen.

#### Sløjfet nedgravet olietank

Køber er gjort opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

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

#### Under udstykning

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er under udstykning, idet matr. nr. 4m Orup by, Orup bliver frastykket inden salget. Arealerne anført i nærværende salgsoptilling er gældende for den blivende matr.