



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: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



MODERNE KOMFORT, LAVE DRIFTSOMKOSTNINGER – OG EN HAVE DER INVITERER TIL LIVET

På Guldagervej 35 i Faxe finder du en veldisponeret villa på 113 m² i ét plan, hvor komfort, energivenlige løsninger og en nem hverdag går hånd i hånd. Her er der ikke tale om et hus, hvor weekenderne skal bruges på omfattende renoveringsprojekter – tværtimod er mange af de store investeringer allerede foretaget.

Boligens planløsning er gennemtænkt og udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. De lyse opholdsrum skaber en behagelig atmosfære, og de mange vinduespartier sikrer et flot naturligt lysindfald gennem hele dagen. Alle vinduer blev udskiftet i 2020 til moderne træ/alu-vinduer, og mod syd er der monteret solfilm, som bidrager til et behageligt indeklima på årets varmeste dage.

Komforten mærkes også i hverdagen. Gulvvarme i køkken, gang, bryggers og badeværelse giver ekstra velvære, mens den energieffektive luft-til-vand varmepumpe sørger for en stabil og økonomisk opvarmning. I stuen er der installeret Daikin aircondition, som gør det let at regulere temperaturen året rundt.

Boligen er samtidig godt rustet til fremtiden med både solceller og batteripakke, som hjælper med at optimere energiforbruget. Alle radiatorer er udskiftet, og et blødgøringsanlæg bidrager til mindre kalk og større komfort i dagligdagen.

Udenfor venter en grund på 796 m², som giver plads til både afslapning, leg og haveliv uden at kræve hele weekenden. Til ejendommen hører en 33 m² carport med integreret redskabsrum, så der er god plads til både bil, cykler og haveredskaber. Drivhuset giver mulighed for at dyrke egne grøntsager eller skabe et hyggeligt grønt fristed.

Kobbertagrenderne fuldender helhedsindtrykket og vidner om en bolig, hvor der er tænkt over detaljerne.

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: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



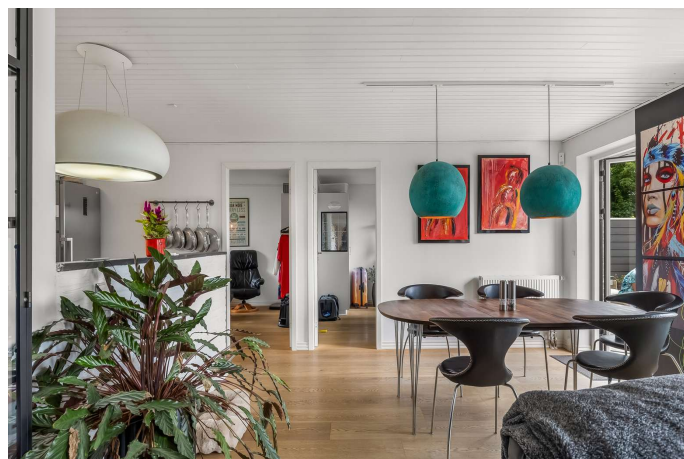
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Facade

Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

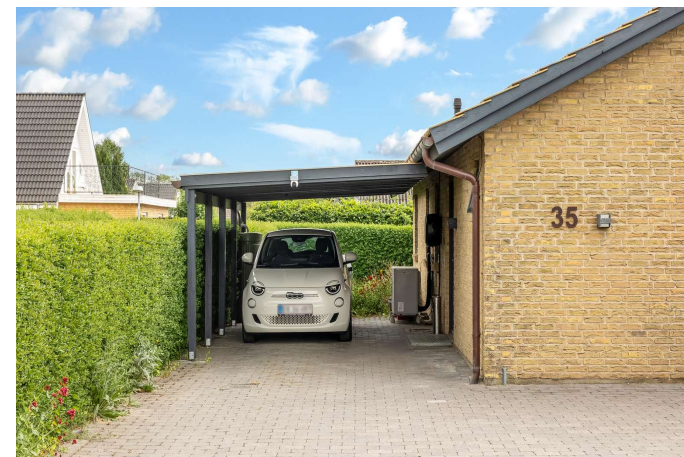
Dato: 08.06.2026



Facade



Facade



Facade



Have



Have

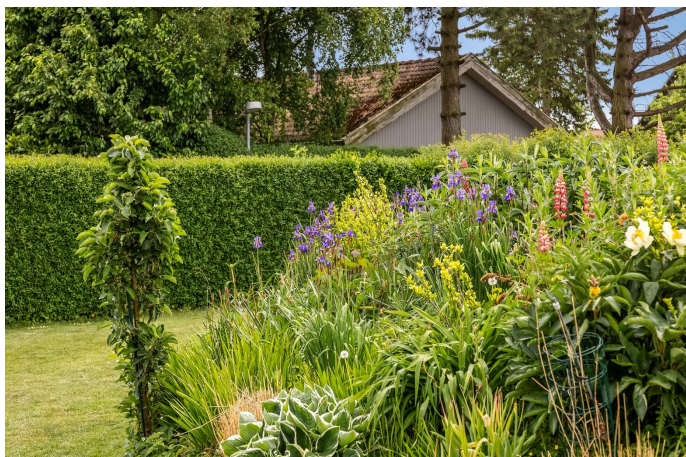


Have

Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



Have



Have



Have



Have



Have



Have

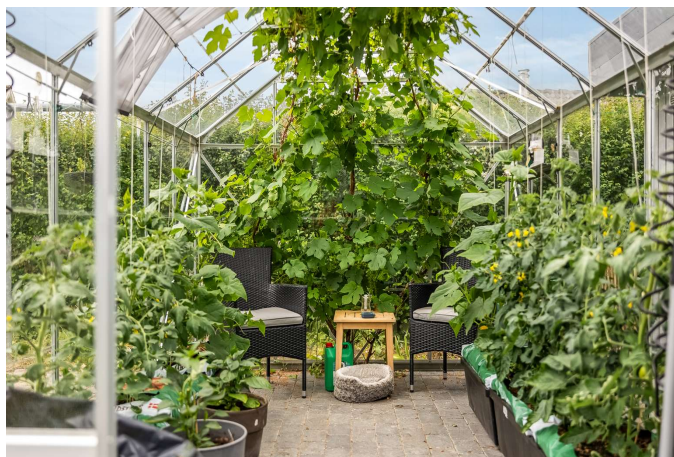
Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



Drivhus



Drivhus



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026

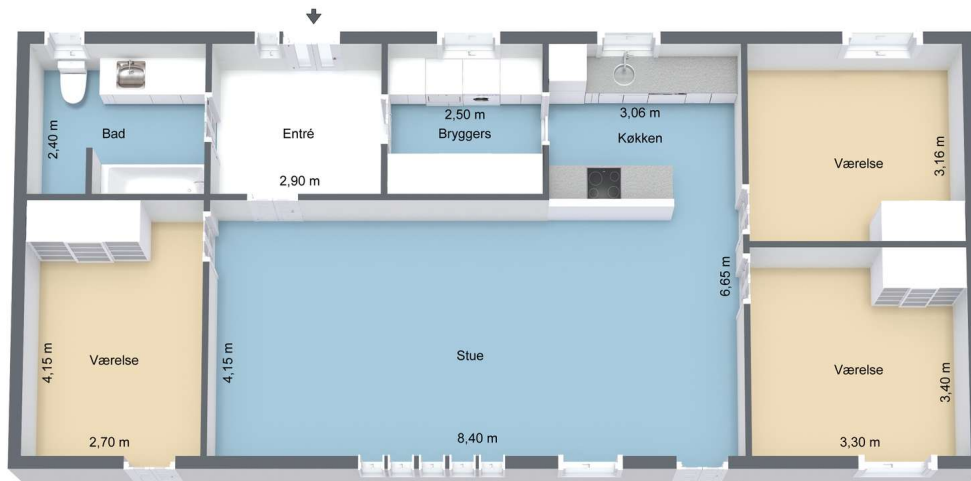


Terrasse

Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

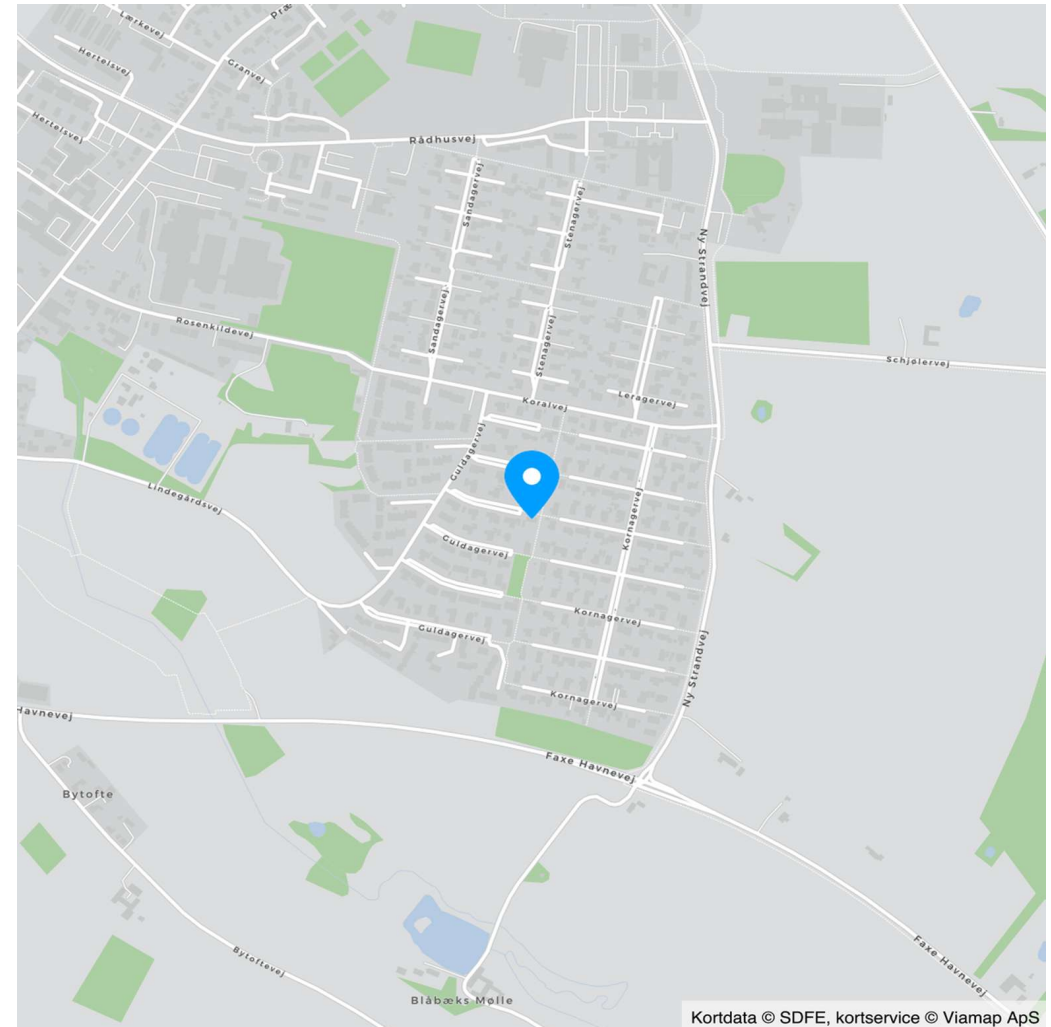
Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 12eh Hovby By, Faxe
BFE-nr.: 2582161
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1987/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.595.000
Grundværdi: 694.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.276.000
Grundlag for grundskyld: 555.200

Arealer**

Grundareal: 796 m²
Boligareal i alt: 113 m²
Øvrige arealer:
Carport: 33 m²
Drivhus: 13 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: 01.07.1902 - Dok om vej mv, kalksten/brydning af kalk mv
- Nr. 2: 21.10.1975 - - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 102FA
- Nr. 3: 17.12.2001 - Lokalplan nr. 100-42

Planer

Kommuneplan F-B4 - Guldagervej / Stenagervej
Lokalplan 100-42 - Boligområde ved Guldagervej

Tilbehør:

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

, Oplysning om medfølgende hvidevarer er under vejs

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if Skadeforsikring
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.300 Forbrug: 3.700 kWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 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.

Grundejerforening

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

Vedvarende energianlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Anlægget afleveres i brugbar stand.

Køber gøres opmærksom på, at køber selv i forbindelse med ejerskiftet forestår valg/overtagelse af nettoafregningsform. Såfremt sælgers nuværende nettoafregning er årsbaseret, gøres køber opmærksom på, at denne nettoafregningsform ikke automatisk kan forventes overtaget, men at dette beror på en konkret sagsbehandling hos Energistyrelsen. Køber opfordres til at søge rådgivning om anlæggets overdragelse, nettoafregning og beskatning af produktion.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.508	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.442	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse	kr.	177	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Husforsikring	kr.	5.335	I alt	kr.	2.015.972
Grundejerforeningskontingent	kr.	900	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.	21.821			

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: Guldagervej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26099
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 08.06.2026

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. 1.070.000
Nr. 6: hovedstol kr. 290.406

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Lindegård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej