

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: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Indflytningsklar villa med skøn have og central beliggenhed i Faxe

Denne villa på 105 m² fra 1965 byder på en nem og overskuelig planløsning, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet godt. Her får du en bolig, der fremstår helt indflytningsklar og med en dejlig rumfornemmelse, som gør hverdagen både praktisk og behagelig. Den store stue danner hjemmets naturlige samlingspunkt med plads til både spisebord og den store sofa, og her er der gode muligheder for at indrette sig lyst og personligt.

Køkkenet har en god størrelse og plads til at arbejde i, så madlavningen bliver en naturlig del af hverdagen. Boligen rummer desuden to gode værelser, der kan indrettes til soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Badeværelset er rummeligt og funktionelt, og det store bryggers giver ekstra plads til både opbevaring, vask og de praktiske gøremål, som mange sætter pris på i dagligdagen. Der er gulvvarme i fordelingsgang, bryggers og badeværelse, hvilket bidrager til en behagelig komfort året rundt.

Udendørs venter en rigtig dejlig og overskuelig have, der er smadder hyggelig og nem at holde. Her får du et skønt uderum, hvor der er plads til afslapning, leg og hyggelige stunder i solen, uden at haven bliver tung at passe. Beliggenheden er helt fantastisk midt i Faxe, hvor du bor i smørhullet af alt det, byen har at tilbyde. Alt kan nås inden for gå- eller cykelafstand, og både Faxe Torv, bus- og togstation med direkte forbindelse til Køge og Næstved, skole, daginstitutioner, fodboldbaner og svømmehal ligger tæt på. Her får du en bolig, der kombinerer komfort, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed på bedste vis.

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: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

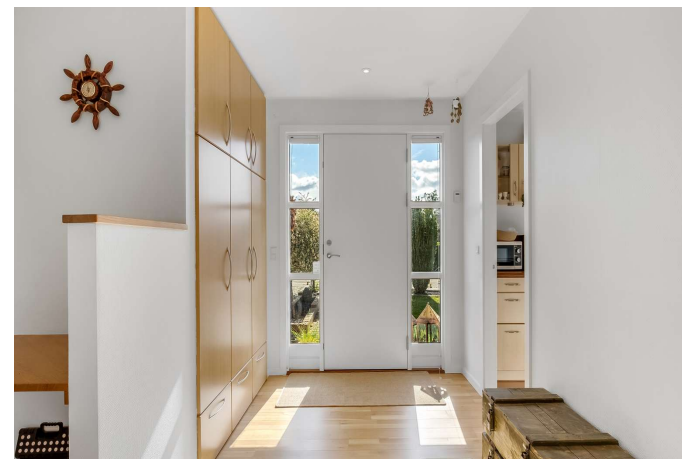
Dato: 06.08.2026



Facade



Facade



Værelse



Køkken



Køkken

Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

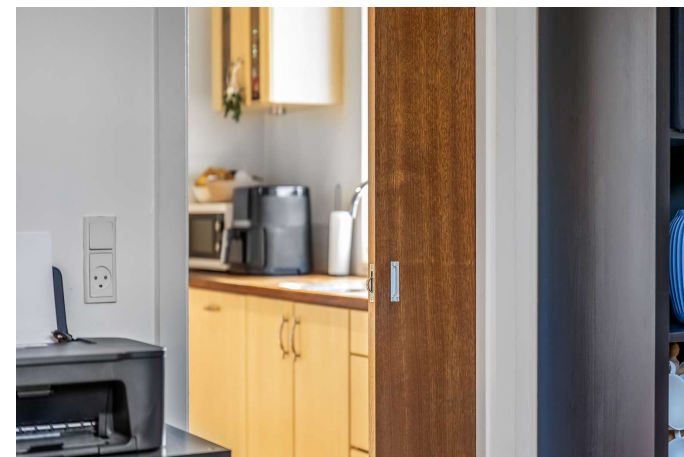
Dato: 06.08.2026



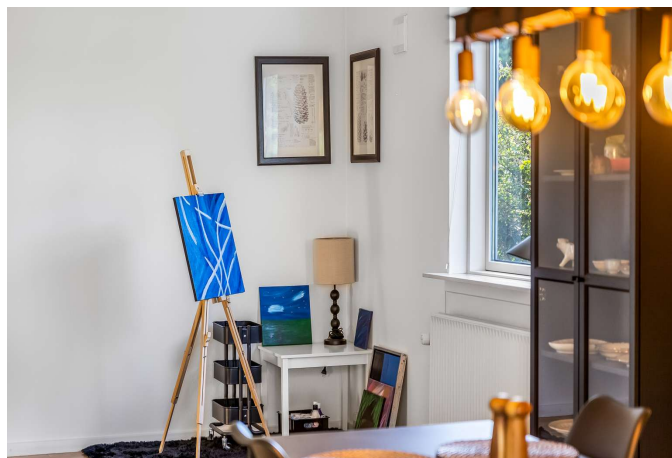
Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Stue



Stue



Stue



Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Udsigt



Værelse



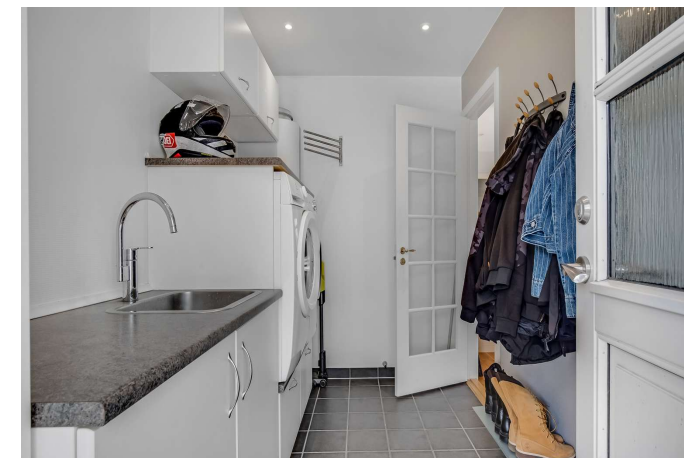
Soveværelse



Udsigt



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Garage



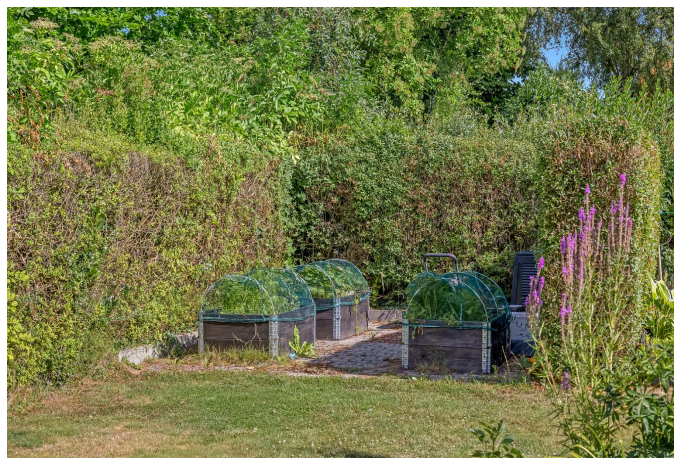
Mastefoto



Have



Have



Have



Have

Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Terrasse



Have



Have

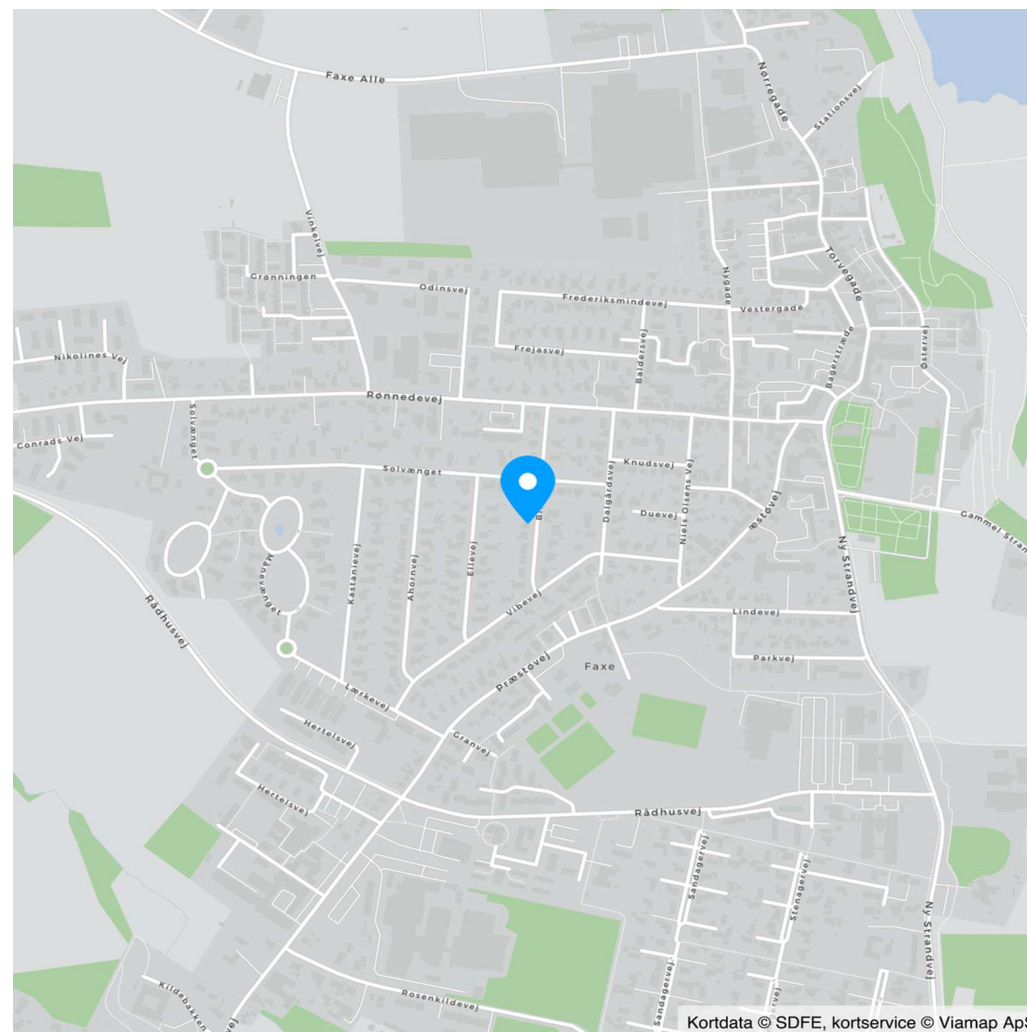
Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026



Plantegning





Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	165ex Faxe By, Faxe
BFE-nr.:	2581749
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.057.000
Grundværdi:	477.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	845.600
Grundlag for grundskyld:	381.600

Arealer**

Grundareal:	850 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	17 m ²
Garage:	42 m ²

** 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: 19.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 13.05.1985 - Dok om varmforsyning mv, Prioritet forud for pante-gæld, Vedr 1A

Planer

Kommuneplan F-B2 - Grønningen/Vibevej/Lindevej

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Wasco), Køleskab (Vestfrost), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Kloakering

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er fælleskloakeret.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 16.190 MWh Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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 D

Adresse: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.313
Grundskyld	kr.	3.053
Rottebekæmpelse	kr.	171
Husforsikring	kr.	6.048
Renovation	kr.	4.270

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.298
I alt	kr.	1.516.148

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. 17.854

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: Birkevej 10, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26145
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 06.08.2026

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. 1.152.000
Nr. 4: hovedstol kr. 232.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen