

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: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Et lille landhus med en stor portion sjæl

På Præstøvej 103A i landsbyen Tystrup ved Faxe ligger et hus, der får én til at sænke tempoet allerede ved første øjekast. Bindingsværket, stråtaget og historien, der går helt tilbage til 1847, giver stedet en charme, som kun tiden kan skabe.

Med sine 80 m² er det et mindre landhus, men netop størrelsen er en del af tiltrækningen. Her er plads til at skabe et hjem omkring det, der betyder mest: roen, nærværet og glæden ved at bo tæt på naturen.

Grunden på 978 m² er omkranset af træer, som giver haven en dejlig, grøn ramme. Herfra kan blikket vandre videre ud over de åbne marker. Det er let at forestille sig en stille morgen med kaffen i hånden og udsigten som dagens første selskab.

Og selv om omgivelserne føles fredelige, er man en del af et godt naboskab i Tystrup. Det er måske noget af det fineste ved Præstøvej 103A: følelsen af at have sit eget lille sted i verden og samtidig høre til.

Et hjem for dig, der drømmer om bindingsværk, stråtag og landlig idyl i en størrelse, der er til at overskue – og med en stemning, der er svær at sætte kvadratmeter på.

Mulighed for flexbolig.

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: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Luftfoto



Køkken



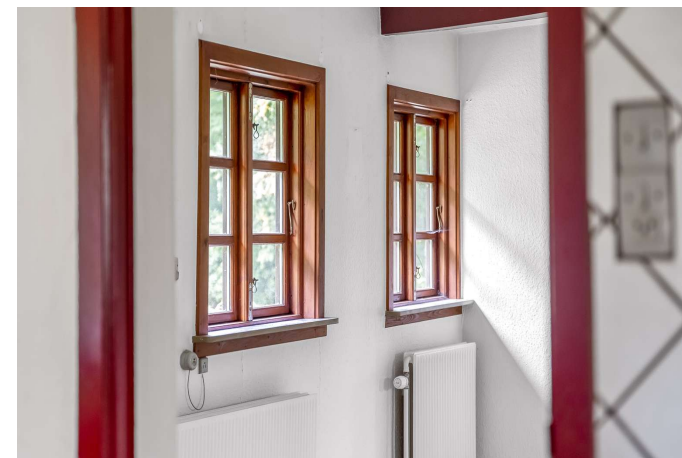
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Værelse

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Loft

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Facade



Facade



Facade



Facade



Facade

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Facade



Facade



Have



Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Terrasse



Have



Udsigt



Facade



Luftfoto

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Facade



Luftfoto

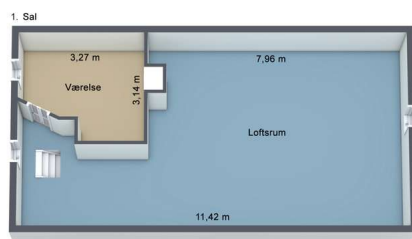


Luftfoto

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

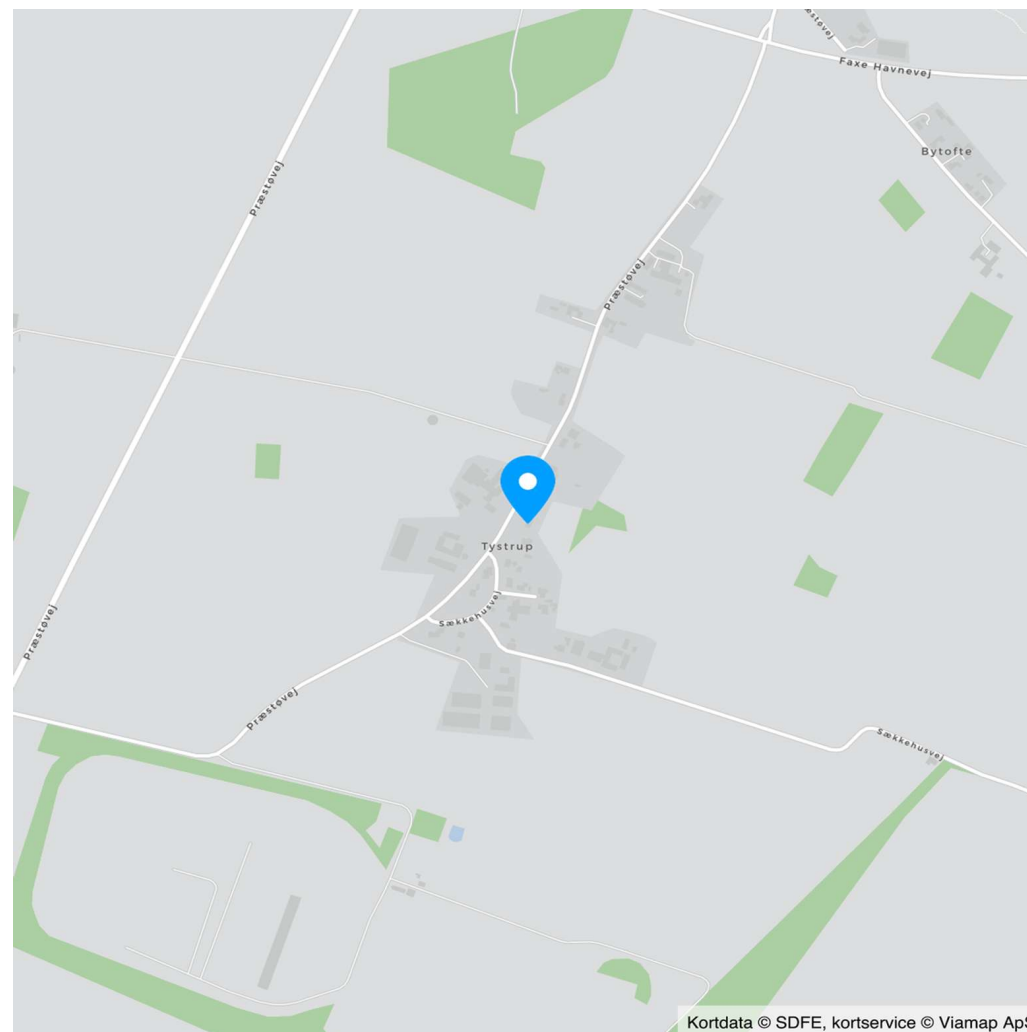
Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2c Tystrup By, Faxe
BFE-nr.: 2582431
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1847/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 844.000
Grundværdi: 531.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 675.200
Grundlag for grundskyld: 424.800

Arealer**

Grundareal: 978 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Garage: 14 m²
Udhus: 10 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: 09.01.1906 - Dok om veje og fiskeri mv
- Nr. 2: 01.11.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 04.04.1968 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 13.11.1968 - Dok om adgangsbe grænsning mv

Planer

Kommuneplan Å-BE18 - Tystrup
Spildevandsplan 2026

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Voss, emhætte mrk. Elektrolux, køle-/fryseskab mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Bosch, 2 mindre so-fær mrk. Ukendt, 1 højskab i soveværelse mrk. Ukendt,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026

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: Nej
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.: 27.200 Forbrug: 2.175 L Olie
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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.

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 F



Adresse: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.444
Grundskyld	kr.	3.398
Rottebekæmpelse	kr.	142
Husforsikring	kr.	10.939
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	600
Renovation	kr.	4.460

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
I alt	kr.	1.002.850

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. 22.983

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: Præstøvej 103A, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: WB-26171
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 05.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 490.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen