

REAL



Egedevej 9, 4640 Faxe

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.491	Grund m ²	684
Byggeår	1927	Energimærke	E

Sagsnr. **36126342**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Egedevej 9, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026



Indflytningsklar familievilla med skøn have, god planløsning og rolige omgivelser

Velkommen til denne smukke, gule murstensvilla fra 1927 med en boligstørrelse på 137 kvm, centralt beliggende i Faxø. Her får I et nydeligt, lyst hjem med en fordelagtig planløsning og en indbydende atmosfære — ideelt for børnefamilien, førstegangskøberen eller jer, der ønsker en tryk base tæt på både natur og byliv.

Boligen byder på flere lyse opholdsrum, hvor stuen skiller sig ud med store vinduespartier, der giver et flot lysindfald og en behagelig stemning. Stue og spise-stue er rummelige og har naturlig plads til både sofahygge og spisefdeling, så der er god plads til familie og gæster. Køkkenet er pænt og praktisk med god skabs- og arbejdsplads og fungerer som et oplagt samlingspunkt i hverdagen.

På første sal findes to værelser og et repos — et oplagt børneafsnit, hvor børnene kan få et helt plan for sig selv. I stueetagen er der endnu et værelse, som med fordel kan anvendes som soveværelse, mens de tre disponible værelser i øvrigt kan indrettes fleksibelt som kontor, gæsteværelse eller børneværelser.

Udenfor får I en dejlig, grøn have med græsarealer, beplantning og plads til leg og afslapning. Terrasserne ligger godt i forhold til sol og læ, og haven er nem at holde — perfekt for dem, der ønsker et uderum uden for meget vedligehold. Ved terrassen er der etableret en kattegård, som nemt kan fjernes eller nedtages, hvis dette ønskes.

Ejendommen ligger i et fredeligt område med kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport. Der er kun ca. 600 meter til byen og dagligvarebutikker som Meny og Netto. Desuden ligger det smukke Faxø Kalkbrud i nærheden, hvilket giver nem adgang til flot natur og historiske omgivelser. Med flere skoler, sportsaktiviteter og biograf i nærheden er boligen særligt attraktiv for familier, der ønsker ro og samtidig tæt kontakt til byens faciliteter.

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: Mogens Hansen

Adresse: Egedevej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026



Badeværelse



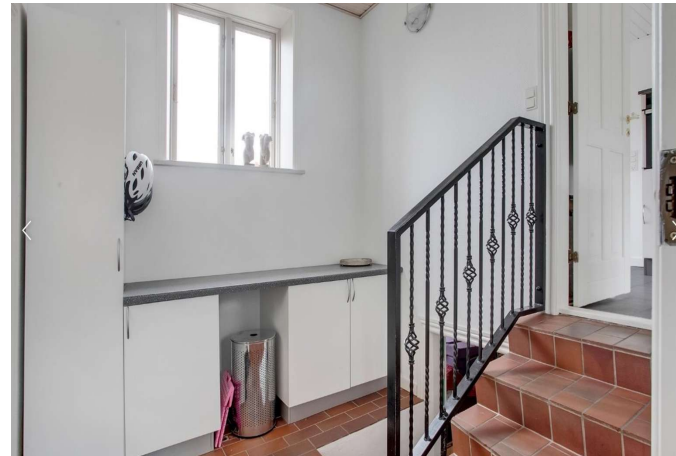
Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers/Entre



Entre



Adresse: Egedevej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026



Terrasse



Have



Have



Have



Have



Have



Adresse: Egedevej 9, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.695.000

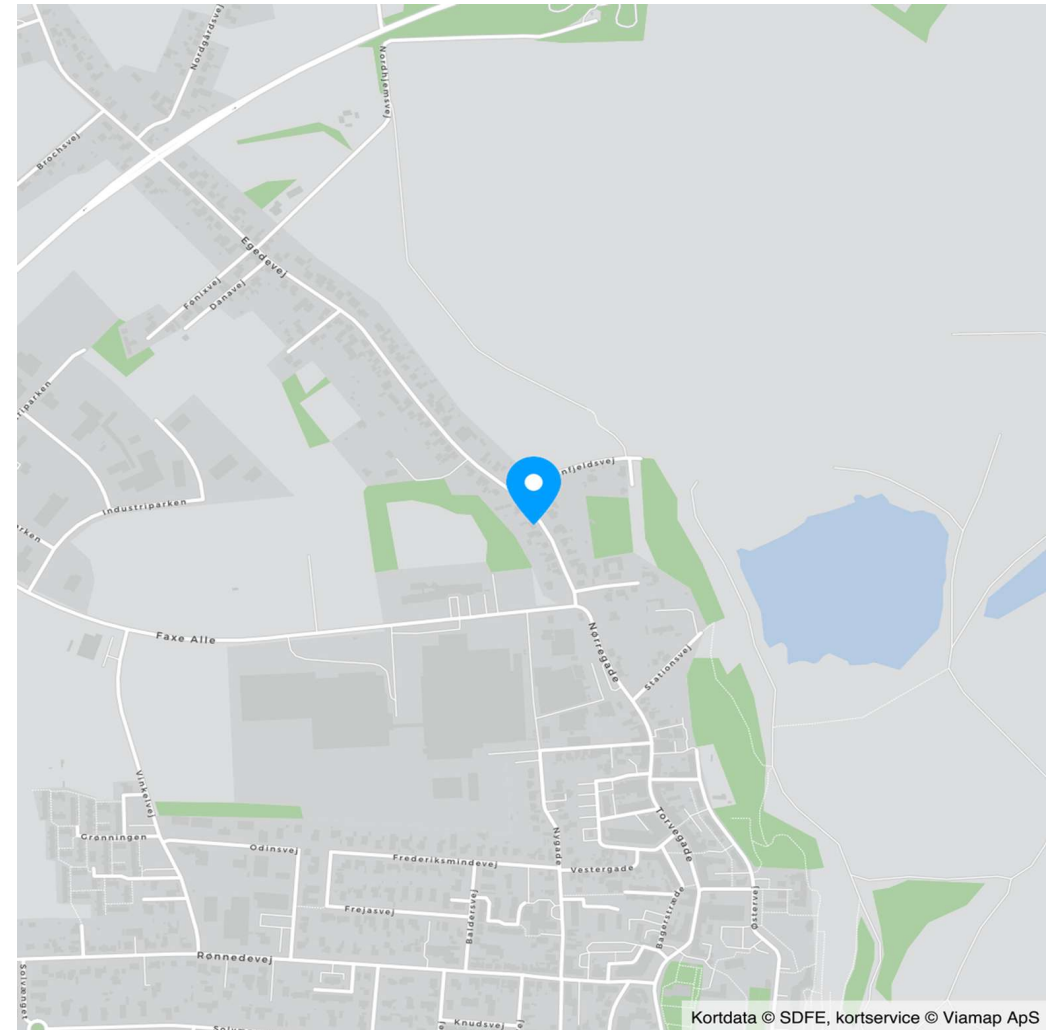
Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Egedevej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 128av Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 2581381
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.520.000
Grundværdi: 517.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.164.000
Grundlag for grundskyld: 399.200

Arealer**

Grundareal: 684 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 9 m²
Udhus: 41 m²
Udhus: 9 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: 30.09.2002 - Lokalplan nr 100-43. Vedr 7D

Planer

Kommuneplan F-B7 - Egedevej / Nørregade
Lokalplan 100-43 - Boligområde ved Egedevej og Rebslagervej
Lokalplan 100-64 - Bryggeriet i Faxe
Lokalplan 100-68 - Rekreativt landskab ved Faxe Alle i Faxe

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025-2037 for Faxe kommune
Kommuneplantillæg, forslag - Rekreativt landskab ved Faxe Alle i Faxe

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Electrolux), Køleskab (Scandomatics), Fryser (Vestfrost kummefryser), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Whirlpool), Liva Havemøbelsæt 6 personer & Parasol med LED lys, Nexgrill Gourmet Pro 6 brænder gasgrill med side- og bagbrænder inkl. tilbehørssæt, Havebænk, 2 havestole & bålfad med tilbehør, Store og små haveredskaber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egedevej 9, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolicy

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.805 Forbrug: 2.710 m³

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige fjernvarme udgift: kr. 5.746,00

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Egedevej 9, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.936	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.194	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.436	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	169	I alt	kr.	1.717.050
Husforsikring	kr.	4.154	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgift til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgift til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Udgift til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.889			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.385 md. / 88.619 år v/26,88 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Egedevej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126342
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 23.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.414.000
Nr. 3: hovedstol kr. 328.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Afvigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet beboelsen formentlig er ca. 20 kvm. større end angivet i BBR.

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 kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler."

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af det anføres samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-