



REAL

Fjordvej 5, Mosebølle, 4640 Faxe

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	81
Kontantpris	1.685.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.556	Grund m2	824
Byggear	2012		

Sagsnr. **36525214**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fjordvej 5, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

Dette charmerende sommerhus ligger i naturskønne omgivelser, kun en times kørsel fra København – en perfekt mulighed for at nyde både ro og skøn natur, lige uden for døren.

Huset er beliggende tæt på Præstø Fjord - dog 7,1 m over havets overflade, omgivet af åbne marker og udsigt til Præstø Fjord.

Sommerhuset er opført i 2012 og er indrettet med fokus på funktionalitet og hygge. Med en praktisk planløsning får I et bryggers, to dejlige værelser hvor der er mulighed for at tilføje en fin hems til det ene værelse, en stor åben stue med køkken, en hyggelig entre og et nydeligt badeværelse. Der er gulvvarme på badeværelse samt tilstødende forgang. Der er loft til kip i alle rum, hvilket skaber en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er der adgang til en dejlig træterrasse, hvor I kan nyde den smukke udsigt og den rolige atmosfære.

Der er også et praktisk udhus på 11 m², som giver rig mulighed for opbevaring af både fritidsting og andre nødvendigheder.

Der er 5 minutters gang til en lille badestrand med badebro ved fjorden, samt mulighed for at have sin egen båd liggende. Omgivelserne omkring sommerhuset er ideelle for dem, der ønsker natur, fred og ro.

Fra huset er der også kort afstand til både vandet og Leestrup Skov, og den kystnære natur byder på fantastiske stier til både gå- og løbeture. Fjorden giver perfekte betingelser for aktiviteter på vandet, og Præstø By ligger lige i nærheden med et væld af spændende tilbud og oplevelser. Her får du både et tilbagetog fra hverdagens stress og kun en kort køretur til storbyen.

Tag et pusterum i naturen, og lad tankerne flyve - her er nemlig roligt og fredeligt.

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: Gitte Kristensen

Adresse: Fjordvej 5, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025



Dejligt bryggers



Stor lys stue åbent til kip



Hyggeligt køkken alrum



Stort værelse



Moderne badeværelse



Godt udhus

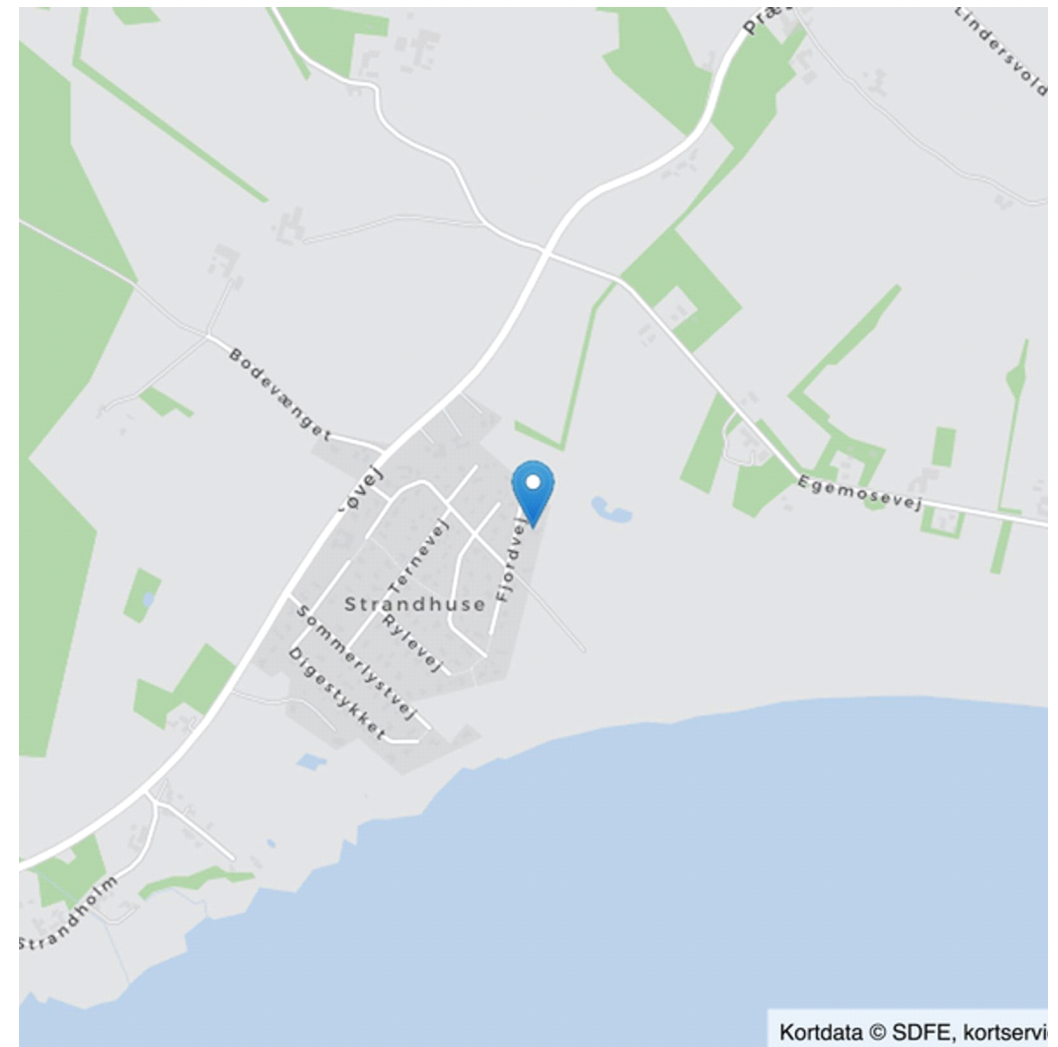
Adresse: Fjordvej 5, Mosebölle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025



Vejledende tegning uden ansvær



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Fjordvej 5, Mosebölle, 4640 Faxel
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	2 dt Lindersvold Hgd., Roholte
BFE-nr.:	2587806
Zonestatus:	Sommerhusområde og landzone
Vand:	Envafor
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Bundfældningstank
Varmeinstallation:	Brændeovn
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.558.000 kr.
Grundværdi:	345.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.246.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	276.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	824 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
- heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifölge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Faxe Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 2025-2037
Mosebölle Strandhuse Å-S1 id 10553530
Mosebölle Strandhuse Å-S1 id 11441088
Planstrategi Faxe
Lokal Agenda 21 strategi
Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Temaplanstrategi 2017 Turisme
Planstrategi 2020
Planstrategi 2023
Plan - dit liv, din fremtid, dit job (forslag)

Lokalplan:

Mosebölle Strandhuse plannr. 400-1

Øvrige planer:

Varieplan 2022 - Åbent land

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1968 lbnr. 915218-27 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 27_N_525
Nr. 2 lyst d. 07.06.1968 lbnr. 915219-27 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 27_M_418
Nr. 3 lyst d. 03.05.1982 lbnr. 4636-27 Tillægstekst Lokalplan nr. 400-1, Vedr 2AF Filnavn: 27_M_465

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, mrk. Electrolux
Komfur med plader mrk. Asko
Vaskemaskine, mrk. Asko

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fjordvej 5, Mosebölle, 4640 Faxel
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Brændeovn:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifölge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovn skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Vi samarbejder med JYSKE BANK

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn
Ejendommens supplerende varmekilde: El-varme

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fjordvej 5, Mosebölle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.357	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.685.000
Grundskyld	kr.	2.208	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Rottebekæmpelse	kr.	132	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	1.703.803
Husforsikring	kr.	3.540			
Skorstensfejning, anslået	kr.	629	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Renovation	kr.	4.609	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

18.674

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 9.055 md./ 108.660 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.267 md./ 87.203 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.10.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Fjordvej 5, Mosebölle, 4640 Faxö
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 36525214
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.10.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

I forbindelse med at Mosebölle vandværk ophører og dermed overgår til NK-forsyning. Der er holdt flere møder herom hvilket kan medføre at hver andelshaver skal indbetale 13.850 kr. Dette er endnu ikke vedtaget og der henvises i øvrigt til bilag 1 tilknyttet ekstraordinært generalforsamlingsreferat af 28.04.2024. Se i øvrigt hjemmeside <http://msbvand.dk/>

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Mosebölle Strand v/Formand Mads Hye Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.