

REAL



## Ingridsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>63</b>
Kontant	<b>1.260.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.285</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.495</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/2000</b>		

Sagsnr. **36526463**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Ingridsvvej 5, 4654 Faxø Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026



### Skønt fritidshus tæt på stranden

For enden af den lukkede Ingridsvvej i den sydlige del af Faxø Ladeplads finder I dette meget charmerende fritidshus, som ligger blot et par minutters gang fra områdets bedste badestrand. Huset er velholdt, og haven er hyggelig og nærmest vedligeholdelsesfri. Her kan I nyde roen og hinanden hele året rundt.

Husets planløsning er virkelig godt gennemtænkt. Det charmerende og åbne køkken har masser af skabsplads, og der er virkelig skruet op for hyggen i alrummet, hvor der er en smuk indbygget brændeovn og loft til kip. Samtidig giver lysindfaldet fra det store og sydvestvendte vindues- og dørparti den helt rigtige sommerhusstemning. Derudover er der to gode værelser, et veludnyttet badeværelse, hvor I også kan have en vaskemaskine, og en fin entré til sko og jakker.

Huset ligger på en skøn og solrig grund, der er omgivet af buske og træer, og hvor der er masser af plads til drabelige familie-kroketturneringer eller til at anlægge en smuk og frodig køkkenhave. Der kunne endda også blive plads til et annek, hvis I drømmer om flere sovepladser. Derudover er der langs husets sydvestlige hjørne en stor fliseterrasse, hvor I kan nyde solens stråler hele dagen.

Med blot 650 meter til den skønne Strandhoved Strand og blot et par minutters gang yderligere til Sydsjællands måske bedste vaffelis, som man får nede på lystbådehavnen, så er beliggenheden virkelig attraktiv her. Faxø Ladeplads er en hyggelig og levende by året rundt og har fine indkøbsmuligheder, gode genbrugsbutikker og skønne skovområder. Og så er det nemt at komme hertil med både bil og tog, hvilket blot gør dette hus endnu mere attraktivt.

### 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.

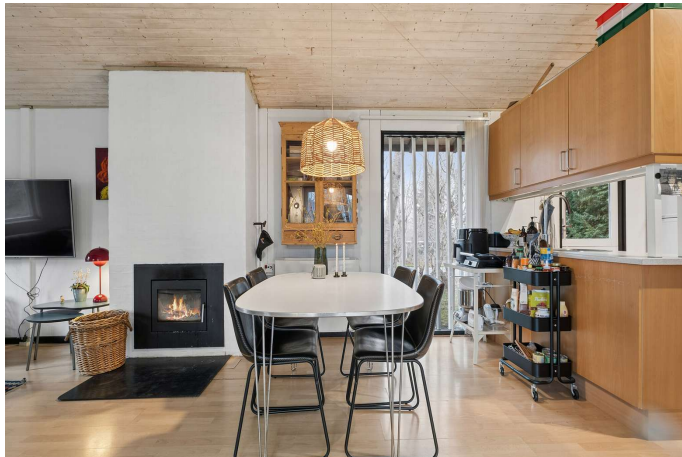
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

Adresse: Ingridvej 5, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026



Spisestue



Køkken



Stue



Soveværelse



Stue



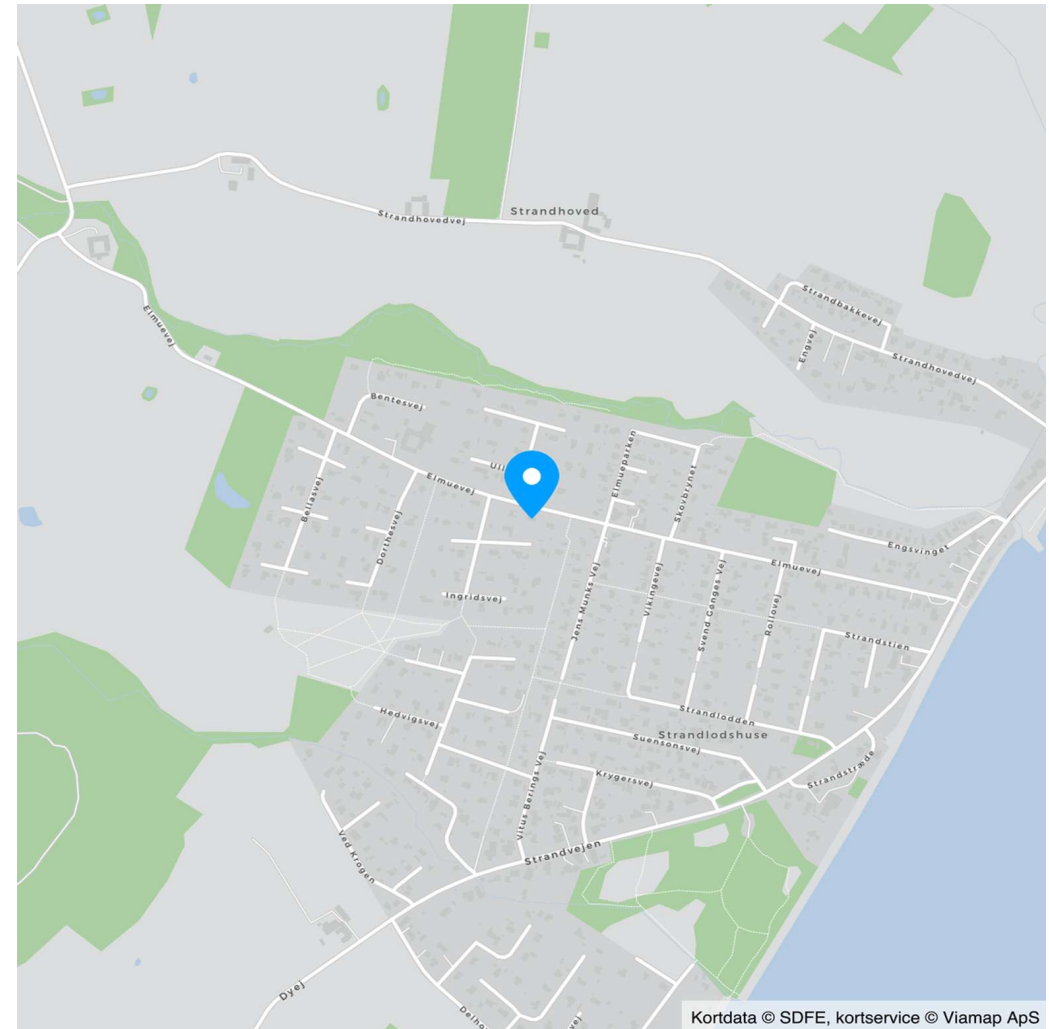
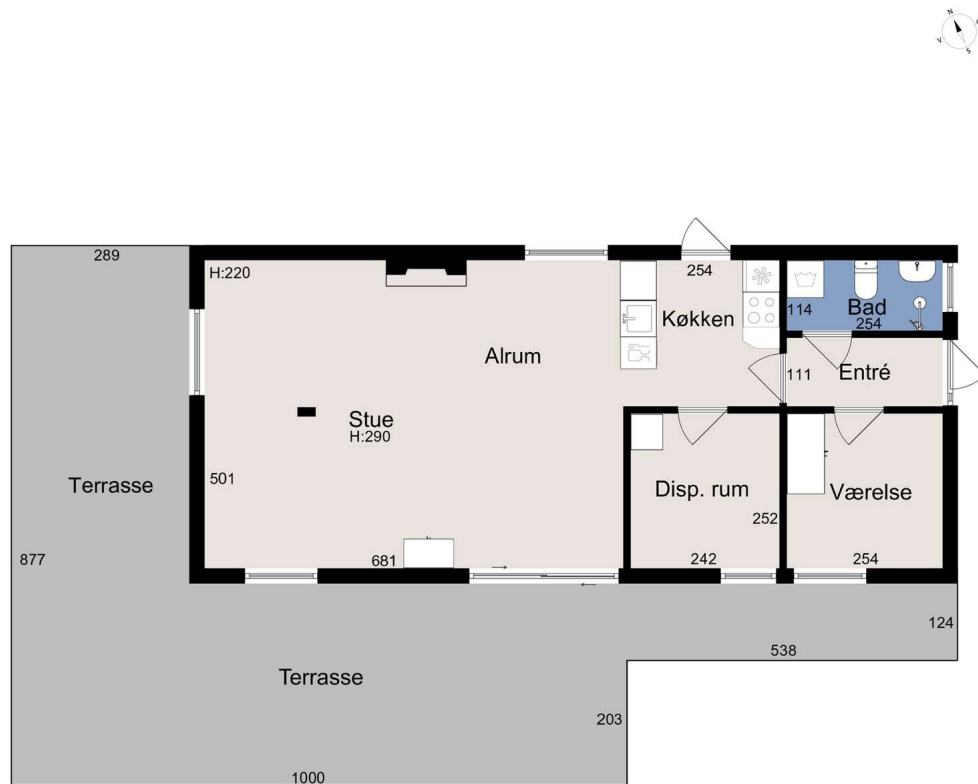
Badeværelse



Adresse: Ingridsvvej 5, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ingridsvvej 5, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbenyttelse  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 6au Vallebo By, Hylleholt  
BFE-nr.: 2584487  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1973/2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.108.000  
Grundværdi: 550.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 886.400  
Grundlag for grundskyld: 440.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.495 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 63 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.12.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv beboelse/delvist forbud herimod mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 2: 24.07.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH

Ingen

**Planer**

Kommuneplan FL-S2 - Elmuevej  
Lokalplan 300-2 - Faxe Ladeplads Vest

Sommerhuset er tillige omfattet af kommuneplan 2025-2037.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Wasco)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ingridsvvej 5, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ingridsvvej 5, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.521	Kontantpris	kr.	1.260.000
Grundskyld	kr.	3.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.450
Renovation, anslået	kr.	2.304	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	135	I alt	kr.	1.276.049
Husforsikring	kr.	2.208			
Skorstensfejning, anslået	kr.	731	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.		
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.419			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.072 md. / 84.864 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.621 md. / 67.456 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

**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.

Jyske Bank



Adresse: Ingridsvvej 5, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.260.000

Sagsnr.: 36526463  
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 11.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Slangerupgaard v/By & Bolig Ejendomsadministration  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**AFVIGELSER I FORHOLD TIL BBR OG TILSTANDSRAPPORT**

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 31.03.2026:

- Udhus: Bygningen er ikke anført i BBR

**Fibernet**

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Brugsret**

I ejerforeningen er der brugsret til cykelkælder, kælderrum, tørrerum, vaskerum (chip) og parkeringsplads (med gyldigt p-kort

**Fællesfaciliteter**

Ejerforeningens fællesfaciliteter er; cykelkælder, kælderrum, tørrerum, vaskerum (chip) og parkeringsplads (med gyldigt p-kort

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.