



REAL

Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	82
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	970	Grund m2	1.170
Byggeår/ombygget	1964/2018		

Sagsnr. **610-4306**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

Formularens 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: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

FRITIDSHUS NÆR FEDDET OG PRÆSTØ FJORD

Sommerhuset på Vindbyholtvej 5 er mere end bare et sommerhus. Der er nemlig tale om en indflytningsklar ejendom, som blev ombygget i 2021 og opgraderet, således at det kan bruges året rundt. Der medfølger en stor, isoleret garage, en stålcarport og en skøn og ugeneret have med orangeri. Nyd også det hyggelige udekøkken med vask og gasblus.

Hvad beliggenheden angår, får I frem for alt glæde af naturen. Nærområdet i Vindbyholt emmer af landsbyidyl, og omkring byen er landskabet kendetegnet af marker og skove. I kan køre til den kilometer lange badestrand ved Feddet på fem minutter, og udover vand og strand byder halvøen på fantastiske vandre- og cykelruter i naturskønne omgivelser. Efter ti minutter når I et rigt udvalg af indkøbsmuligheder i Faxø og Faxø Ladeplads, og også købstaden Præstø er et oplagt udflugtsmål.

Dobbeltgaragen, som er forsynet med vand og afløb, tager imod jer på adressen, mens selve huset ligger tilbagetrukket på grunden. Haven kommer også til syne ved ankomst, hvor orangeriet og en flagstang bidrager til den stemningsfulde atmosfære sammen med opvokset beplantning. Ved huset ses en solrig, sydvendt terrasse, og tæt på grunden risler Orup Bæk forbi.

Inden døre møder I et lyst, rummeligt og moderne feriehus med gulvvarme overalt. Beboelsen er centreret omkring køkken-alrummet, hvor der er plads til at indrette hyggelige sektioner og være sammen side om side med madlavning og andre aktiviteter. Sollyset strømmer på tværs af rummet, og der er dør til haven på begge sider. Dernæst venter to regulære værelser, et pænt badeværelse med bruseniche og en stor entré med vaskefaciliteter.

Alt i alt et dejligt sted at nyde tilværelsen året rundt.

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: Brian Christiansen

Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

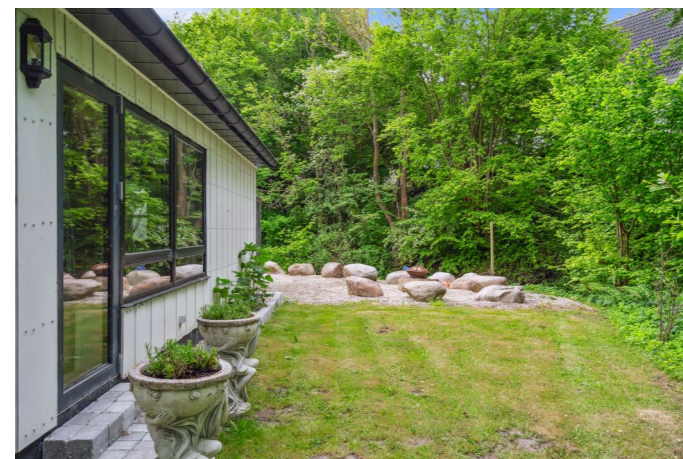
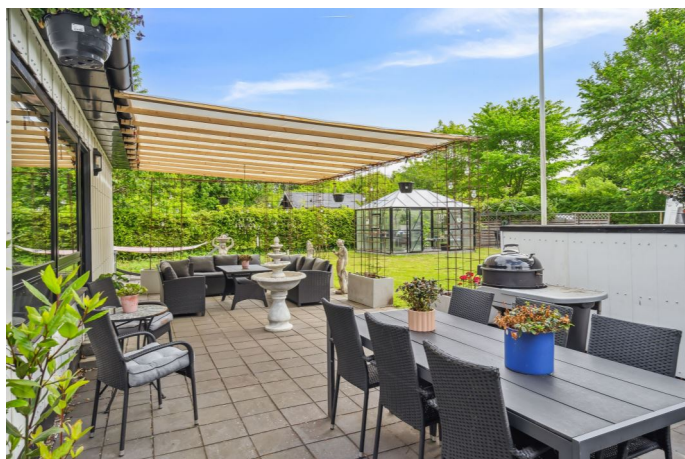
Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

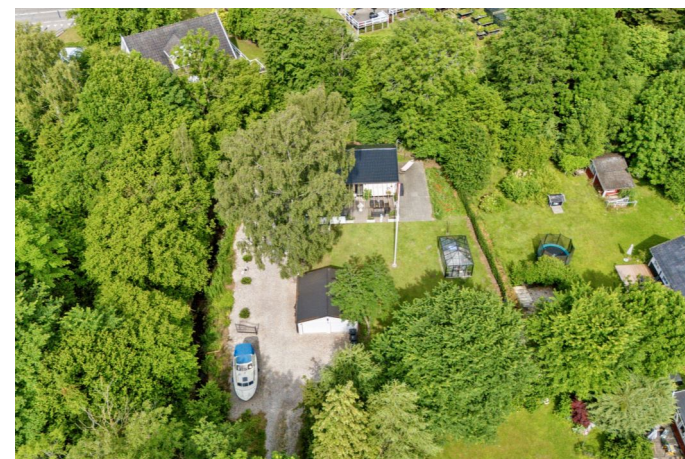
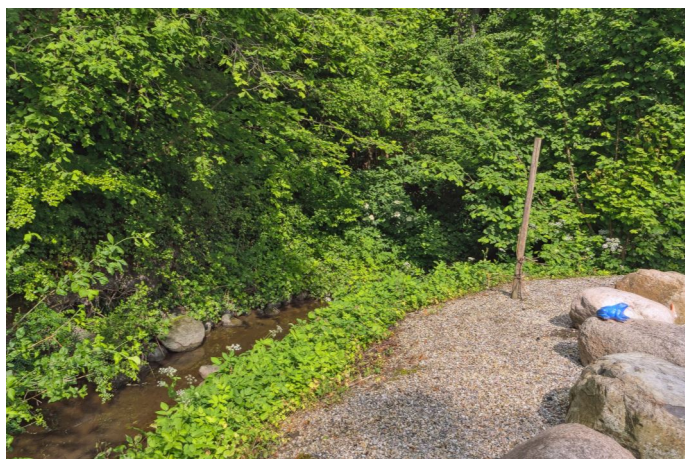
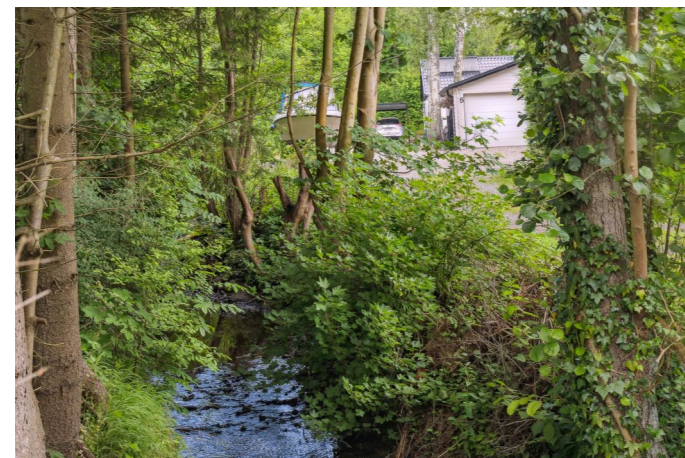
Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

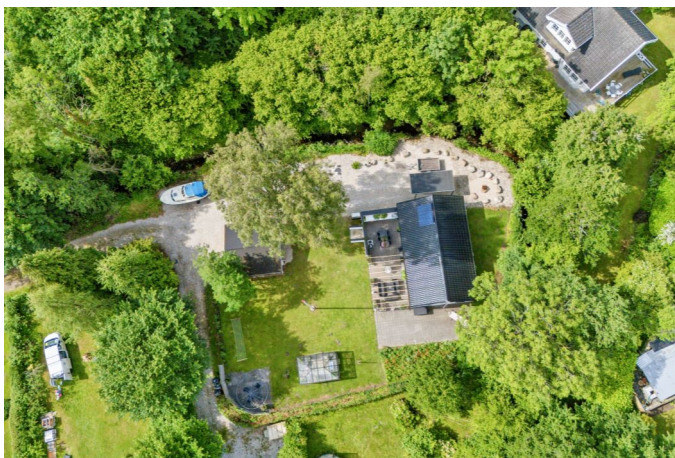
Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

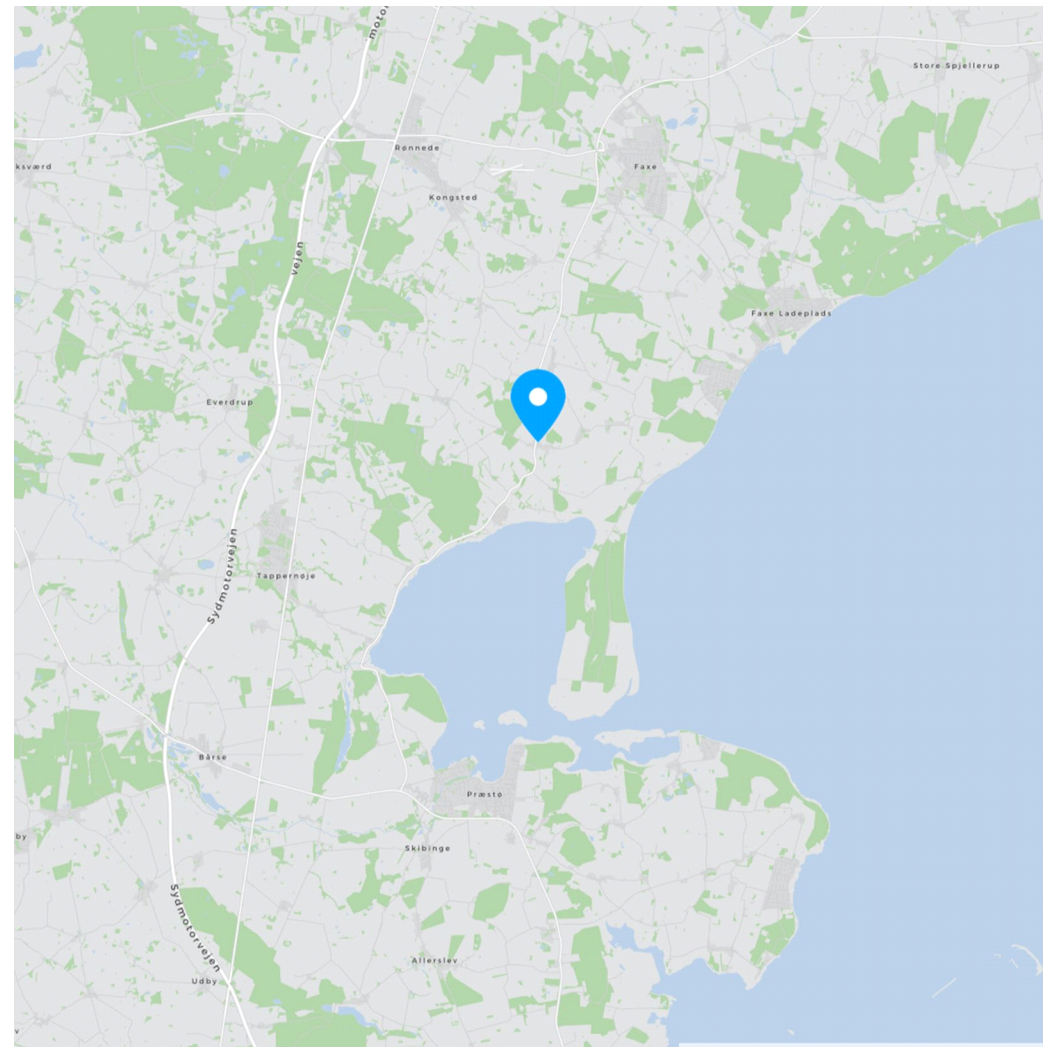
Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025

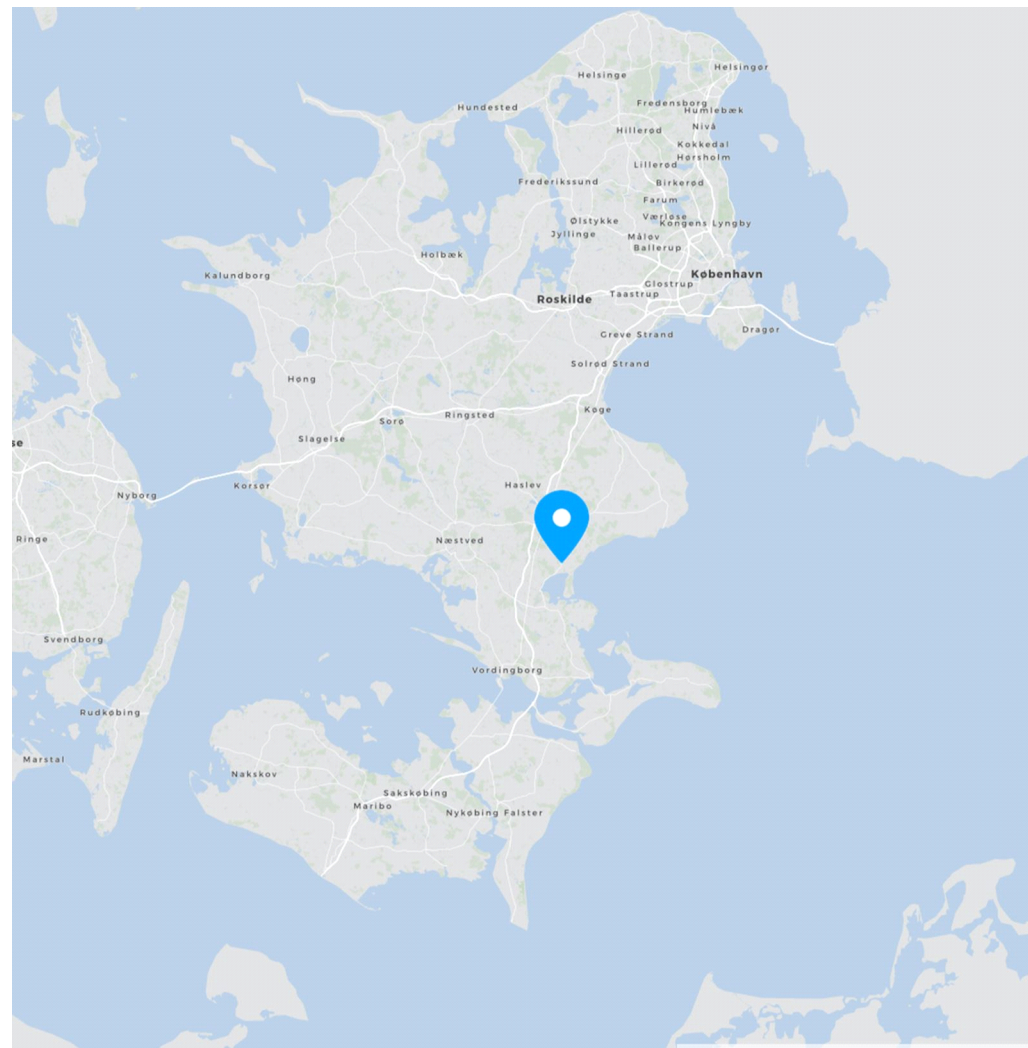
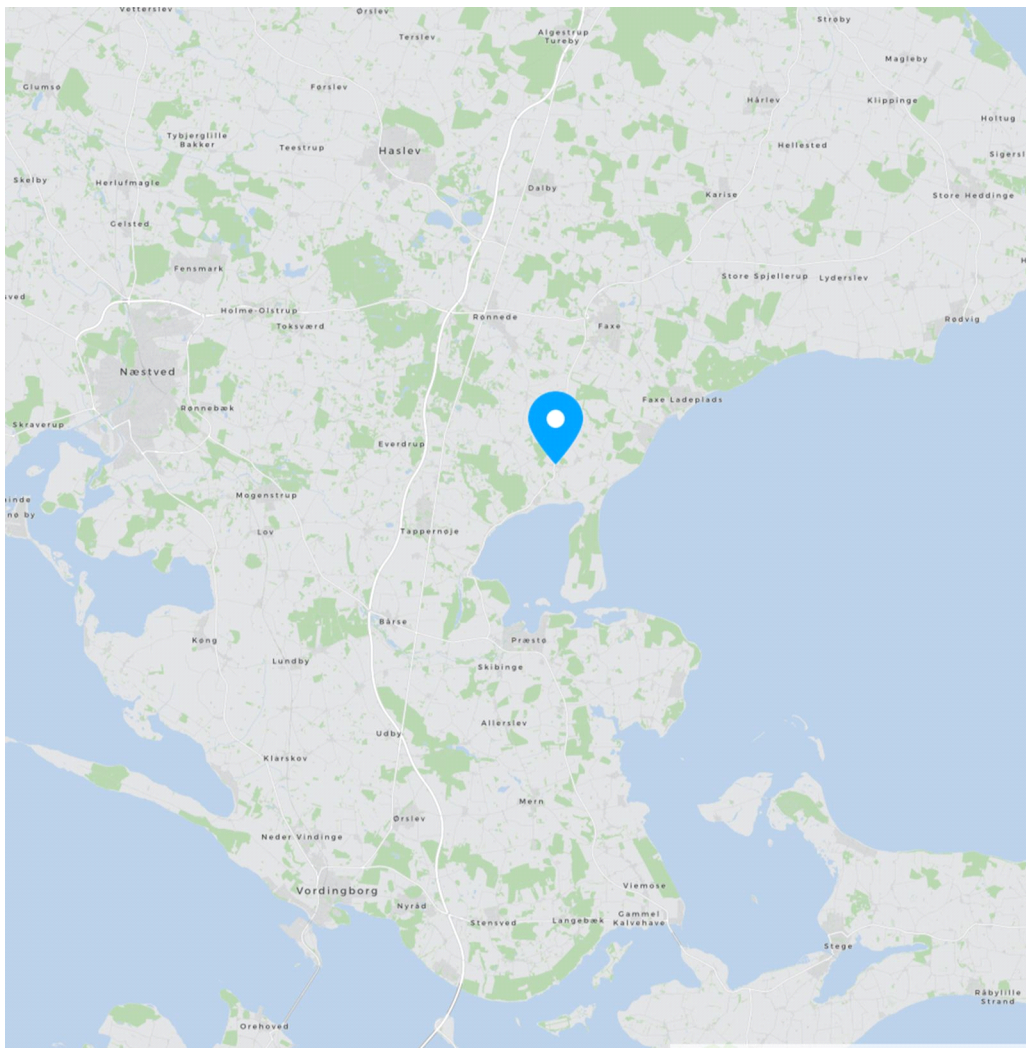


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	5 e Vindbyholt By, Roholte
BFE-nr.:	2588412
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft-til-vand (2021)
Opført/ombygget år:	1964/2018

Arealer

Grundareal udgør:	1.170 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	61 m ²
- heraf Garage	36 m ²
- heraf Carport	12 m ²
- heraf Drivhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	810.000 kr.
Grundværdi:	165.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	132.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan - Vindbyholt
Kommuneplan - Planstrategi
Kommuneplan - Lokal Agenda 21 strategi
Kommuneplan - Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Kommuneplan - Temaplanstrategi 2017 Turisme
Kommuneplan - Planstrategi 2020
Kommuneplan - Planstrategi 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Junker indbygningsovn, Junker mikroovn, Leonard fuldintegreret opvaskemaskine, Leonard integreret køle-/fryseskab, Leonard glaskeramisk kogeplade, Elica væghængt emhætte, Miele vaskemaskine og Miele tørretumbler.

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: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lokal Forsikring G/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft-til-vand (2021)
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Varmepumpe luft-til-vand (2021) og solpanel. Vandbåren gulvvarme i ejendommen.

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 i 2024. 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 i 2024 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Varmeplan

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område, hvor der foreligger varmeplaner.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor et udviklingsområde.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttet natur

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at der på ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beskyttede vandløb på matriklen.



Adresse: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.305	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	1.056	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.566
Husforsikring	kr.	2.510	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.609	I alt	kr.	2.016.416
Rottebekæmpelse	kr.	156			

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

Ejerudgift i alt 1 år

11.636

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.887 md./ 130.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.625 md./ 103.504 år v/27,32%
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: 17.12.2025
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:** Ingen.

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: Vindbyholtvej 5, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4306
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 18.12.2025

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:

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	680.857	680.857	692.083	DKK	4	55.393	19,00	4,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.