



REAL

Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxe

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.902	Grund m2	6.245
Byggeår/ombygget	1848/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **357J261**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Lille Torøje ligger i naturskønne og fredelige omgivelser og byder på ægte landsbyidyl. Kysten ligger stik syd og byder på mulighed for fiskeri, sejllads og badning. Fantastisk fællesskab med samlingspunktet "Bystævnet" som kan lejes til afholdelse af høstfest samt fastelavn og til Sankt Hans er der bål på stranden. Kun 8 km. til Rødvig, hvor der går tog til Køge. 3 km. til Vemmetofte Strand ad vejen eller igennem den smukke skov. Ægte sandstrand. 8 km. til Faxe Ladeplads med indkøb og spisesteder. Godt 4 km. ad cykelsti til Spjellerup Friskole. Endeligt kun 3 km. til den lokale Lund Havn med eget bådelaag.

INDRETNING:

Hovedhus med rummelig entré og ældre flisebadeværelse. Snedkerkøkken i åben forbindelse med spisestue. Glasdøre til stor opholdsstue med udgang til sydvendt terrasse. 1. sal med stort repos. 2 store gavlværelser og badeværelse med både brus og kar. Udgang til mindre tagterrasse med udsigt til den skønne have. Udlænge indrettet til enten gæster eller teenagere med entré, toilet, stor stue og 1. sal med værelse. Derudover 2 separate stalde, værksted i flere rum, vaske- og fyrrum samt 1. sal til opbevaring og meget mere.

EJENDOMMEN:

Charmende ejendom som har fået etableret varmepumpe og jordvarme. Flot tegltag på hovedhus og en del af udlængen. Resten af udlængen har netop fået helt nyt ståltag. Vinduer af forskellig dato, men mange af dem er nyere termovinduer. Hyggelig gårdsplads og parklignende have med frugttræer, bålsted, dam og flagstang. Indhegning/fold til enten får eller heste. Stor dobbelt garage.

Absolut et besøg værd så stemning og de mange muligheder både ude og inde kan opleves!

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.

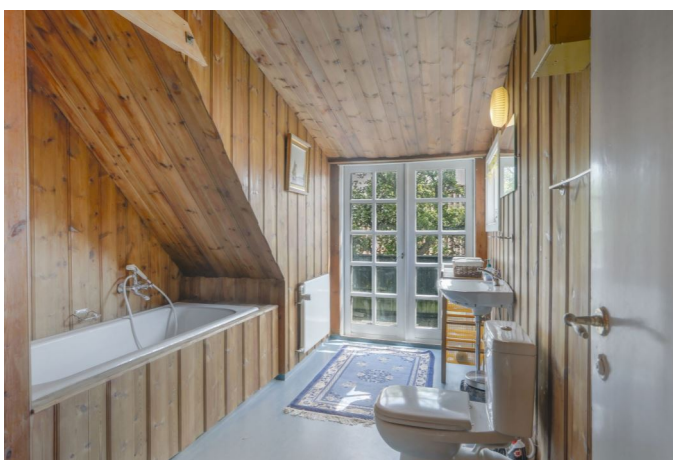
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech

Adresse: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025



Adresse: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025







Adresse: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxø
Matr.nr.: 3 b LI. Torøje By, Smerup
BFE-nr.: 2574541
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1848/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.910.000 kr.
Grundværdi: 1.315.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.528.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.052.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 6.245 m²
Boligareal i alt: 154 m²
- heraf udnyttet tagetage: 60 m²

Øvrige arealer:
Garage: 32 m²
Udhus: 49 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.04.1954 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 08.04.1954 Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 08.04.1954 Dok om byggelinier mv

Planer:

Faxe kommuneplan 2025-2037

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 10.297,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ikke oplyst
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgssopstillingen 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.

Brændeovne produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 4 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnene 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.

Adresse: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.416	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.382
Husforsikring	kr.	10.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Røttebekæmpelse	kr.	223	I alt	kr.	2.023.232
Renovation, anslået	kr.	4.609	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1 år		34.827			

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 10.529 md./ 126.343 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.490 md./ 101.880 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: 06.11.2025
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

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: Rødvigvej 33, LI Torøje, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J261
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 06.11.2025

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

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