



**REAL**

## Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxe

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>106</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.664</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>832</b>
Byggeår	<b>2019</b>		

Sagsnr. **610-4718**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.dk/præstø)

## 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: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



### MODERNE SOMMERHUS - GÅ AFSTAND TIL BADEBRO

I det hyggelige Mosebølle finder I dette arkitekttegnede sommerhus fra 2019, som præsenterer sig i en moderne stil og er fuldt helårsisoleret. Det betyder, at I kan nyde jeres fristed året rundt, uanset om det er til sommerens lyse aftener eller vinterens hygge foran brændeovnen. Her får I et hjem, hvor der er kræset for detaljerne, og hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Beliggenheden netop her er ideel for jer, der drømmer om nærhed til vandet og naturskønne omgivelser. Sommerhuset er placeret på en stor, rolig hjørnegrund, hvor en kort sti fører jer direkte ned til bølgerne, og I har desuden badebroen inden for behagelig gåafstand. Området er kendt for sine dejlige grønne fællesarealer og nærheden til Feddets populære badestrand, mens de hyggelige købstæder Præstø og Faxe ligger i kort køreafstand. Her kombineres det fredelige sommerhusliv med nem adgang til både indkøb og kulturelle oplevelser.

Udearealerne indbyder til afslapning og samvær under åben himmel. Haven er velanlagt og lukket, så I kan opholde jer ugeneret på den rummelige græsplæne. I har adgang til flere terrassemiljøer, herunder en østvendt terrasse ved indkørslen og en stor syd- og vestvendt terrasse, hvor I kan følge solens gang det meste af dagen. En del af terrassen er overdækket, hvilket giver jer mulighed for at finde læ og nyde udelivet, selv når duggen falder.

Indenfor byder sommerhuset på 106 veludnyttede kvadratmeter med loft til kip og et fantastisk lysindfald. Det store opholdsrum samler køkken, alrum og stue i ét åbent plan, hvilket skaber en indbydende atmosfære. Køkkenet og de to badeværelser er udstyret med behagelig gulvvarme, og de tre gode værelser giver masser af plads til både familie og overnattende gæster. Med både varmepumpe, brændeovn og smarte detaljer som automatiske Velux-vinduer får I her et topmoderne sommerhus med en genemtænkt planløsning nær kysten i Mosebølle.

### 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: Kim K Pedersen

Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxø  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



Alrum og stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Brændeovn i stue

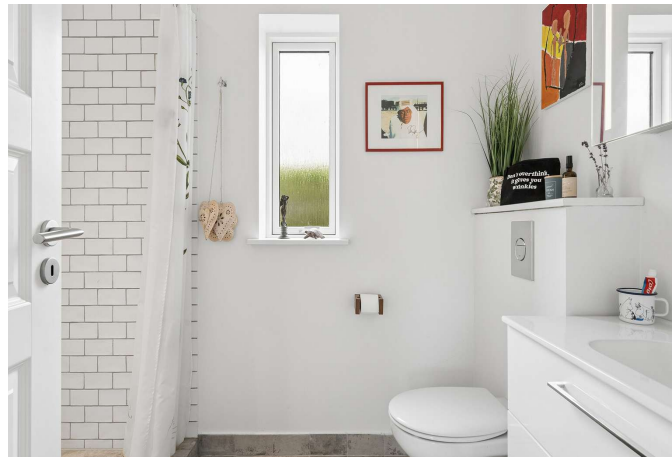
Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxø  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Åbent køkken alrum



Åbent køkken alrum



Åbent køkken alrum



Åbent køkken alrum

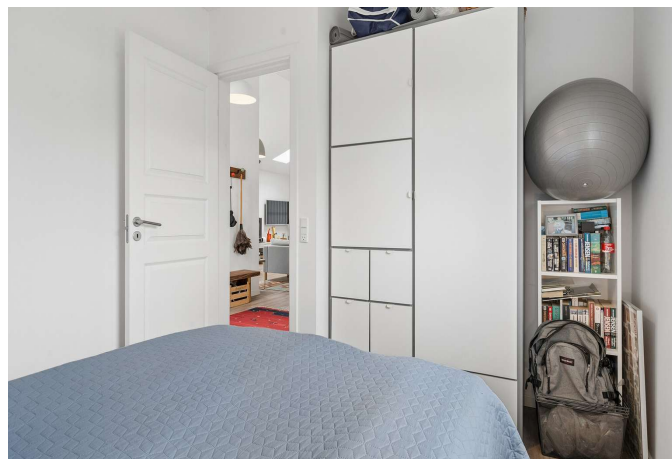
Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxø  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

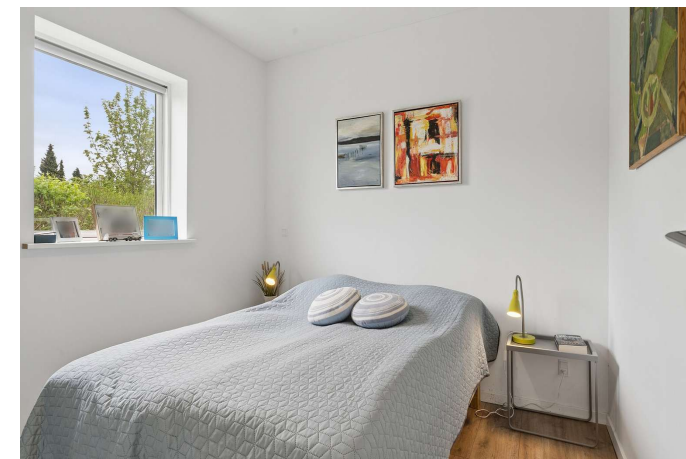
Dato: 15.05.2026



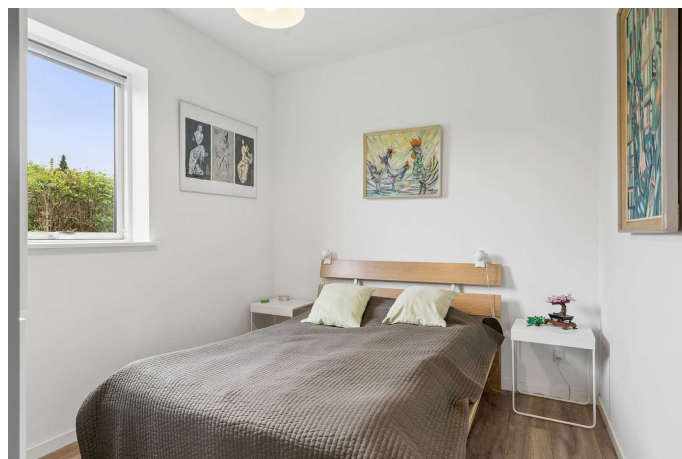
Badeværelse 2



Soveværelse



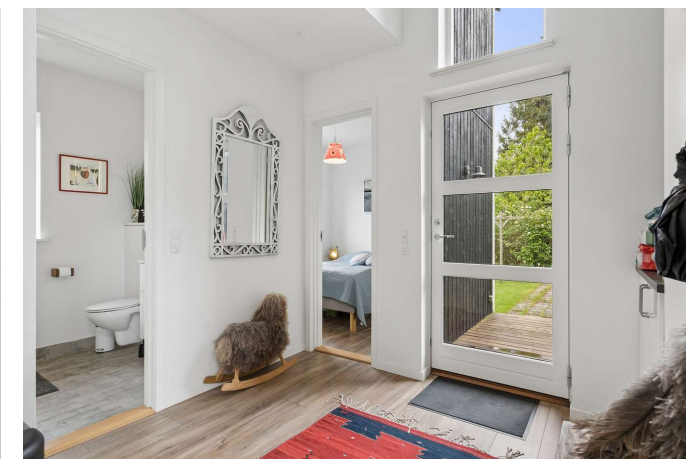
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Entre

Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



Haven



Haven



Luftfoto af Mosebølle Strandhuse



Luftfoto af Mosebølle Strandhuse



Havnemiljø i købstaden Præstø



Havnemiljø i købstaden Præstø

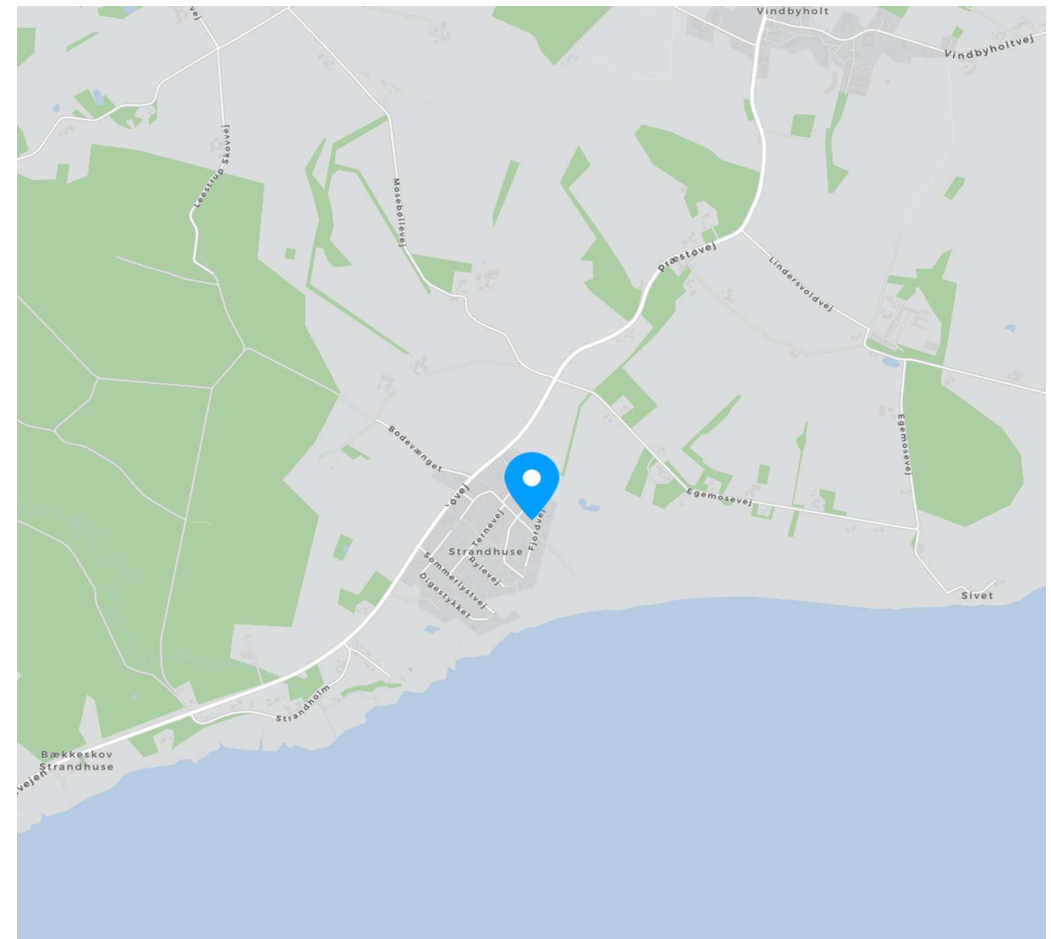
Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxø  
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



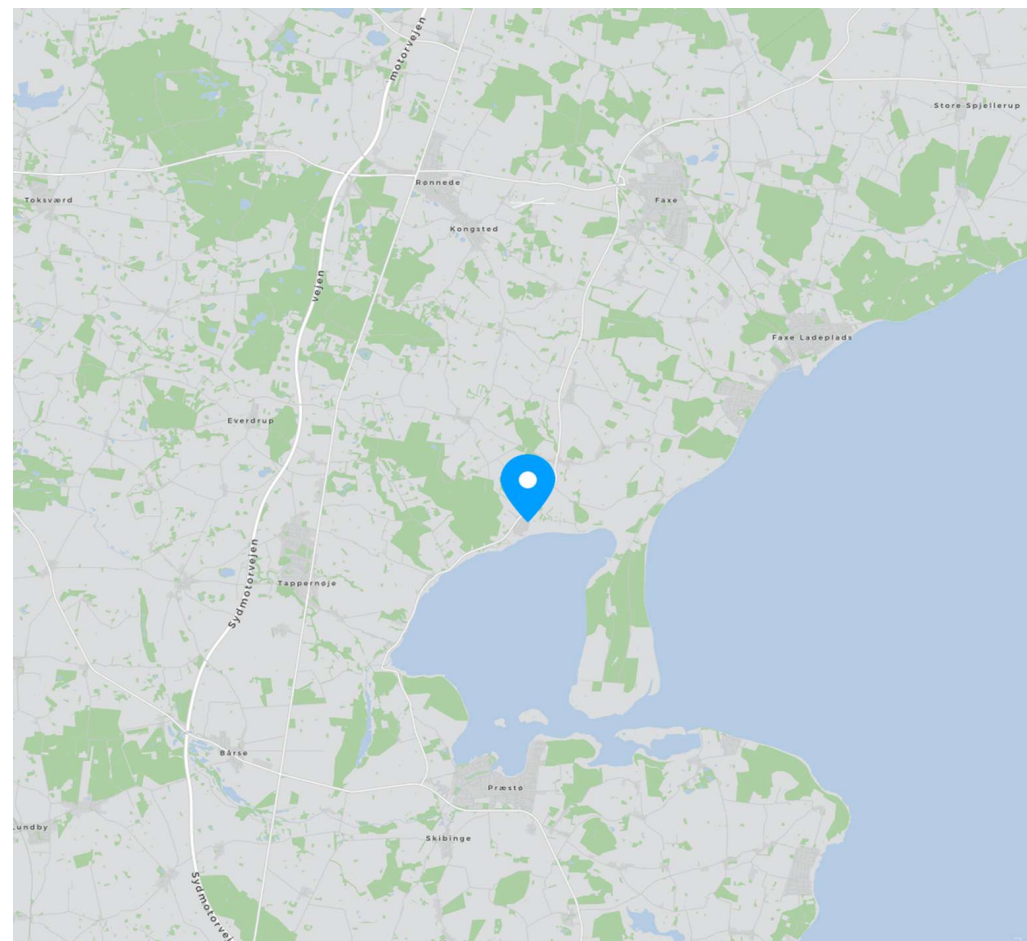
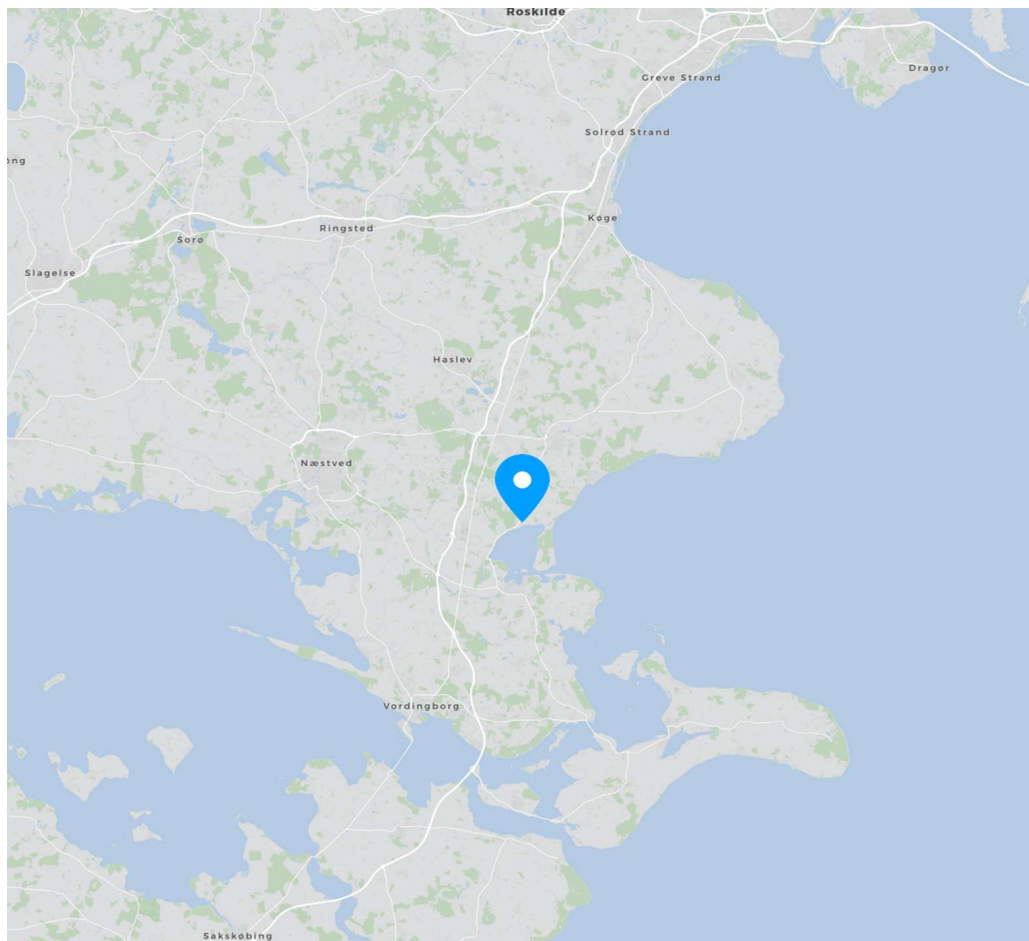
Stueplan



Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxø  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026



Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxø  
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
 Må benyttes til: Sommerhus  
 Kommune: Faxø  
 Matr.nr.: 2ed Lindersvold Hgd., Roholte  
 BFE-nr.: 2587817  
 Zonestatus: Sommerhusområde  
 Vej: Privat fællesvej  
 Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.936.000  
 Grundværdi: 347.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.548.800  
 Grundlag for grundskyld: 277.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 832 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 106 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Indbygget udhus: 3 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 14.03.1968 - Dok om vej mv  
 - Nr. 2: 07.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld  
 - Nr. 3: 03.05.1982 - Lokalplan nr. 400-1, Vedr 2AF

**Planer**

Kommuneplan Å-S1 - Mosebølle Strandhuse  
 Lokalplan 400-1 - Mosebølle Strandhuse

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Mikrobølgeovn, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, (Vinskab)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Luft-til-luft varmepumpe, brændeovn (nyere), gulvvarme (el) i køkken og to badeværelser.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fjordvej 6, Mosebølle, 4640 Faxe  
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.899
Grundskyld	kr.	2.221
Renovation	kr.	3.000
Grundejerforening	kr.	1.200
Skorstensfejer	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	150
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.970

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.596
I alt	kr.	3.323.246
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv</p>		

**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 6, Mosebølle, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 610-4718  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 15.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.446.000

Nr. 5: hovedstol kr. 120.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GF Mosebølle Strandhuse v/ formand Mads Hye Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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

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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk