



REAL

Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	226
Kontantpris	5.495.000	Andre bygninger	172
Ejerudgift	3.093	Grund ha	6,2300
Byggear	1982	Energimærke	A2010

Sagsnr. **610-4528**

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: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

VELHOLDT NYERE LANDBRUG - 1. RÆKKE TIL VANDET

Ved Præstø Fjord - i naturskønne omgivelser omtrent 10 kilometer fra henholdsvis Faxe Ladeplads og Præstø - ligger der en ejendom, som er helt speciel. Egentlig har den mange år bag sig, men i 1982 led den oprindelige gård den skæbne, at den brændte ned. Derfor kan man nu se frem til noget så sjældent som et nyere landbrug.

Boligen er udført i to etager, der samlet indeholder 226 veldisponerede m², og alt er udført i gedigne materialer samt flot vedligeholdt. Hjemmet opvarmes med jordvarme og solfangere, og der er installeret et Genvex-anlæg. Hele stueplanet har gulvvarme.

Køkken-alrummet har dobbeltdøre til stuen, og lysindfaldet er fantastisk fra sydvest. Fra køkkenet er der adgang til et vikualierum og et rummeligt bryggers. Etagen har desuden to værelser og et badeværelse, mens førstesalen byder på et stort soveværelse med eget badeværelse. På førstesalen er der endnu en stor stue med en altan. Ejendommen har også en garage på 152 m² med yderligere en god førstesal med vandudsigt.

Grunden er på 63.000 m² og går helt ned til fjorden. I kan se frem til en skøn, privat have, der er velpasset og nydeligt afstemt mellem beplantning, græsplæne og terrasser. Dyrelivet er rigt i de naturprægede omgivelser, blandt andet ser man havørne, hjorte, fasaner og harer. Ejendommens agerjord er pt. bortforpagtet.

I har adgang direkte til egen strand og kyst, og tilmed ligger stedet få kilometer fra den herlige sandstrand ved Fed Strand. Det er muligt at sejle på fjorden, og i den forbindelse har man spottet sæler og marsvin. I har samtidig nemt til købstæderne Præstø og Faxe, og i begge byer finder I alt til hverdagen samt sportsfaciliteter, butikker og spisesteder.

Her får I kort sagt et aldeles fantastisk sted og sjældent udbud.

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: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Entre

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Opholdsstue



Dagligstue



Dagligstue

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Udhus



Udhus



Udhus



Udhus



Udhus



Udhus

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025



Baghave



Balkon



Panoramaudsigt



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

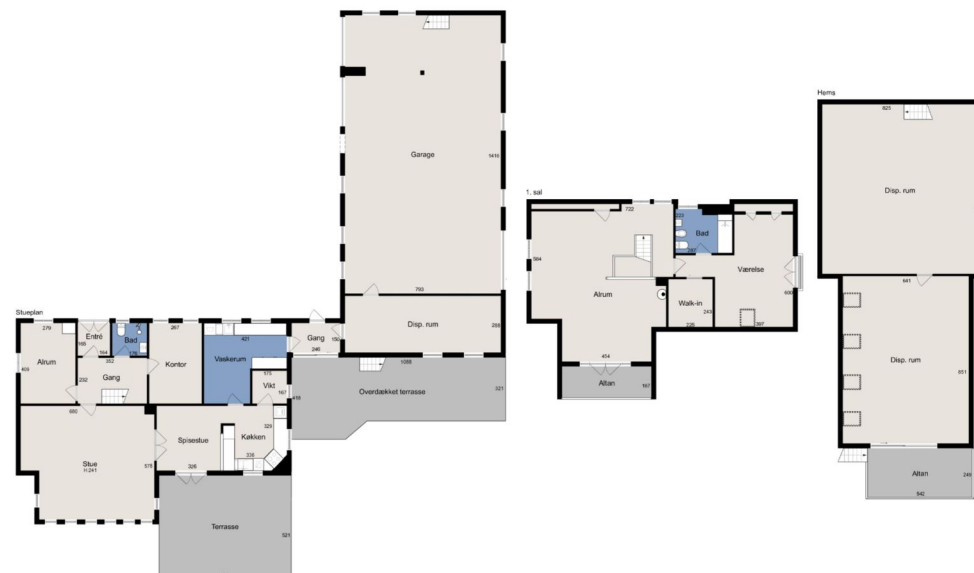
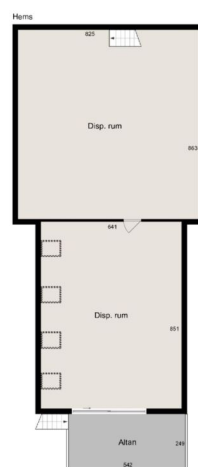
Dato: 15.07.2025



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

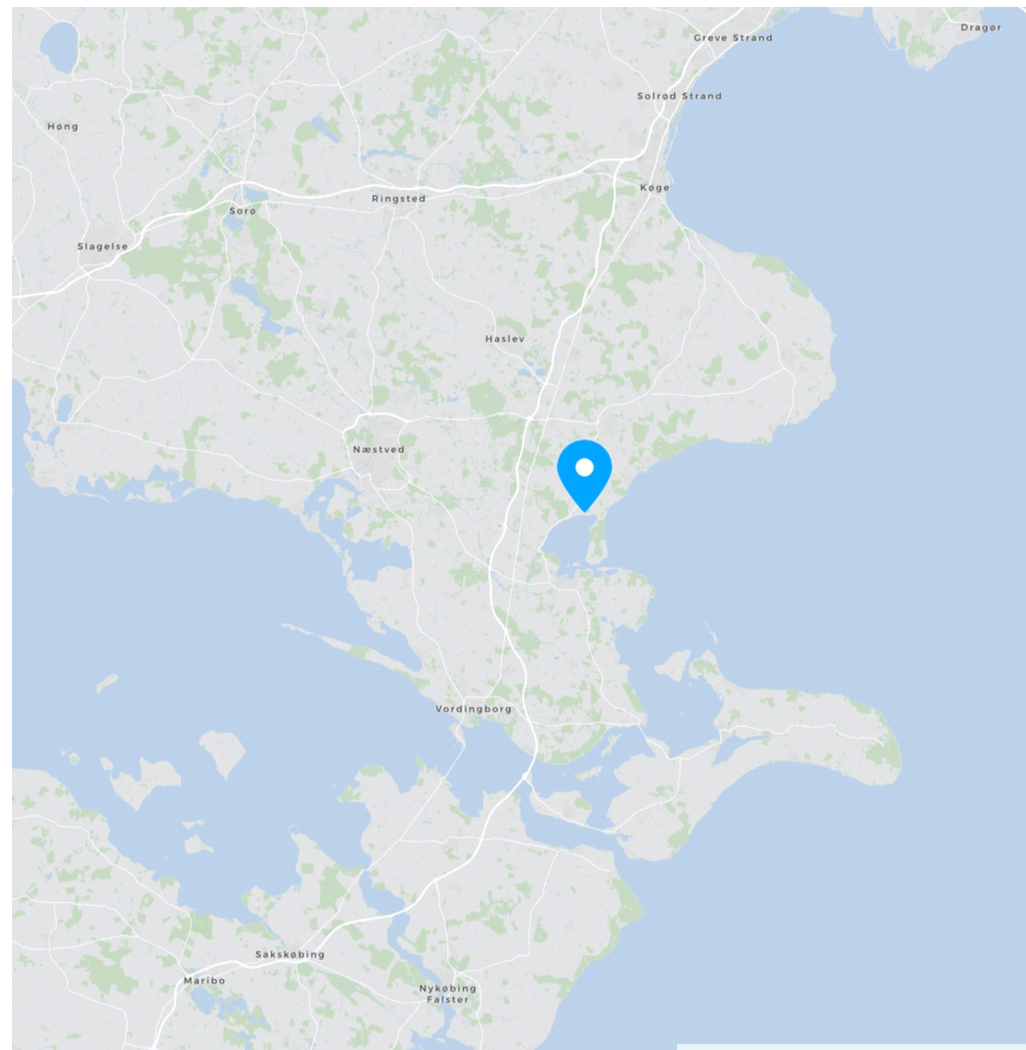
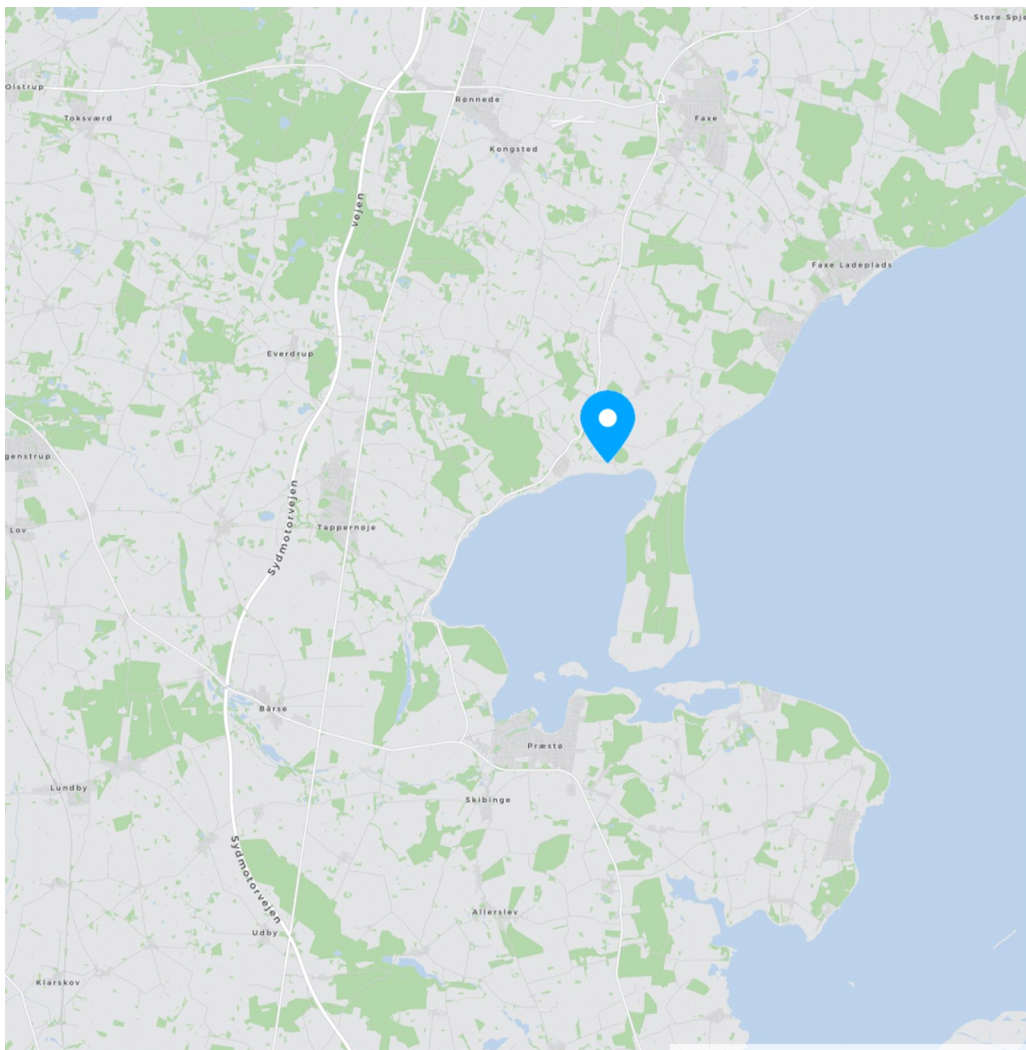
Dato: 15.07.2025



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

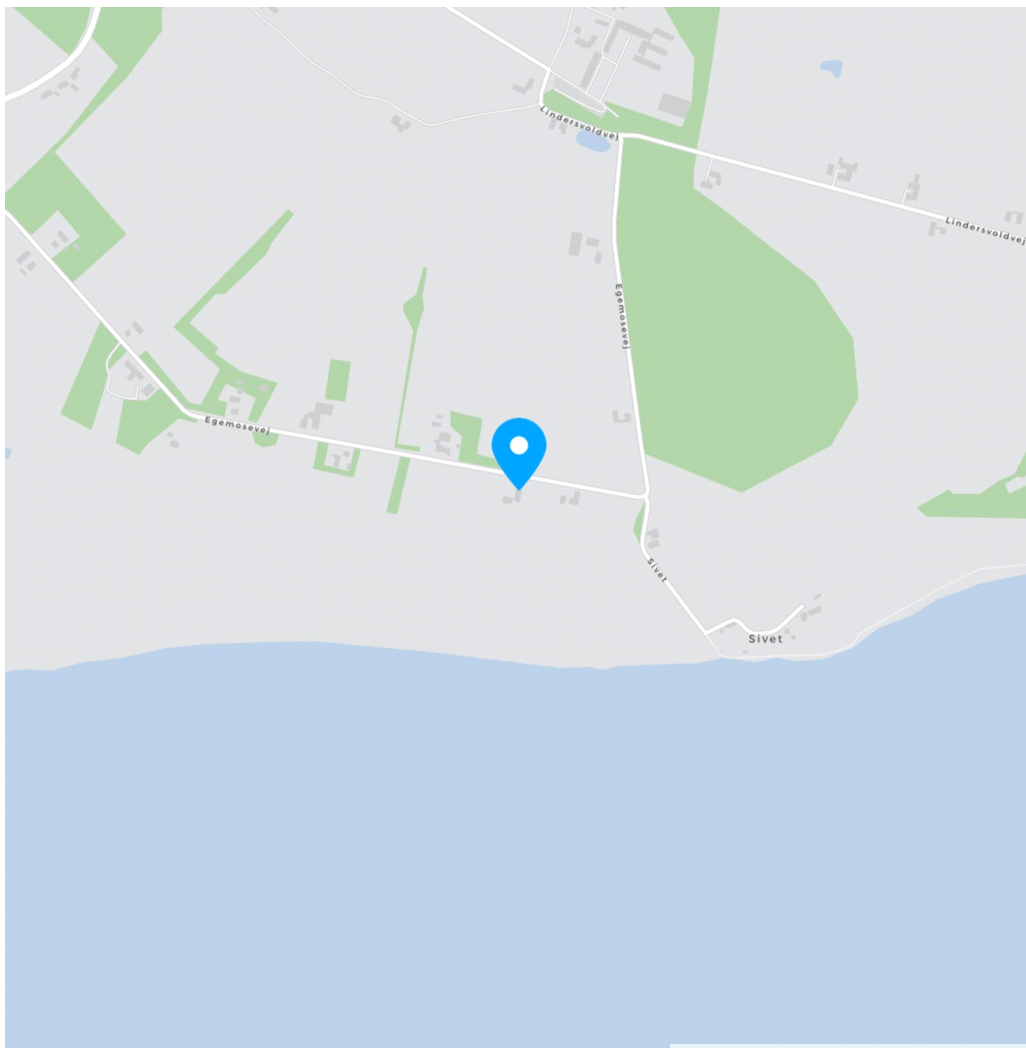
Dato: 15.07.2025



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025





Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

1 æ Lindersvold Hgd., Roholte

Arealer i alt

Areal	Heraf vej
6.2300 ha	2.490 m ²
6.2300 ha	2.490 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 3 Garage, carport, udhus
Egemosevej 10

Bygningsareal i alt

Areal	Heraf boligareal
152 m ²	
20 m ²	
172 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Købesummens fordeling

Ejrboligen
Garage/Carport
Jorden
Solceller
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)
Købesum i alt

kr.	2.870.000
kr.	1.250.000
kr.	1.300.000
kr.	50.000
kr.	25.000
kr.	5.495.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Egemosevej 10
Andre bygninger i alt

kr.	
kr.	25.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☒ Ja ☐ Nej

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at forpagtningskontrakt af 01.01.2021 omfatter 5,3 ha., løber i perioden 01.01.2021 - 31.12.2025 og har en årlig forpagtningsafgift på 18.200 med halvårligt forfald.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses der findes flyvehavre

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landbrugsejendom
Må benyttes til: Landbrugsejendom
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 1 æ Lindersvold Hgd., Roholte
BFE-nr.: 2587685
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe/jordvarme
Opført/ombygget år: 1982

Arealer*

Grundareal udgør: 6,2300 ha
- heraf vej 2.490 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 133 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 93 m²
Boligareal i alt: 226 m²
Andre bygninger: 172 m²
- heraf driftsbygninger m.v. 20 m²
- heraf Udhus 152 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 4.070.000 kr.
Grundværdi: 351.000 kr.
Evt. ejerboligværdi: 3.719.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.975.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 280.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, køleskab (integreret), dybfryser, opvaskemaskine og vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.04.1923 lbnr. 915022-27 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 26.04.1923 lbnr. 915023-27 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 915024-27 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
27_C_49

02.08.2001 Strandbeskyttelse på hele matrikelnummeret

Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033 og 2025-2037

Grundejerforening: Nej



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 4.449,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpanel (brugsvand) og 1 brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
El-varmepumpe (luft/vand) + jordvarme, gulvvarme i stueplan, solpanel for varmt brugsvand og 1 brændeovn i brug og 1 brændeovn der ikke er i brug (stue). Muret skorsten.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.174	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	4.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring	kr.	10.292	I alt	kr.	5.529.850
Renovation	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.004			
Rottebekæmpelse	kr.	246			
Tømningsordning, septiktank	kr.	1.134			
Ejerudgift i alt 1 år		37.114			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.052 md./ 360.624 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.917 md./ 287.004 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: 13.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs-/skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger 2023 flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 4.070.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 351.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 340.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Sælger har søgt og 14.06.2023 fået ejendommen med i overgangsordning, der som hovedregel gælder indtil den bliver solgt eller ændret. Når ejendommen ændrer kategori til ejerbolig, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Landzonetilladelser
Der er givet en landzonetilladelse til ejendommen.

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af individuel varmforsyning

Beskyttet natur
Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen, i form af strandeng

Internationale naturbeskyttelsesområder
Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen i form af:

- # Fuglebeskyttelsesområde Præstø Fjord, Ulvhale, Nyord og Jungshoved Nor
- # NATURA 2000 - Habitatområder
- # Ramsarområde Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvhale og Nyord



Adresse: Egemosevej 10, "Strandholm", 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 610-4528
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 15.07.2025

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje

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.