

REAL



Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	87
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.697	Grund m ²	1.087
Byggeår/ombygget	1979/2023		

Sagsnr. **36125251**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026



Sommerhuset byder på 87 veldisponerede kvadratmeter i ét plan og fremstår flot moderniseret med sans for både funktion og æstetik. Her er tale om en totalrenoveret bolig med en stor, lækker terrasse, der skaber et naturligt bindeled mellem hus og have.

Ejendommen ligger fredeligt placeret i Faxe Ladeplads – et populært sommerhusområde med kort afstand til skov, badestrand og hyggeligt havnemiljø. Her er masser af muligheder for gåture, fiskeri og ikke mindst ro til at koble af fra hverdagens tempo. Sommerhuset ligger tæt på god badestrand, så der er gode bademuligheder.

Fra den flisebelagte indkørsel går man ind i entré/bryggers, hvorfra der er adgang til badeværelset. Videre i huset kommer man til køkkenet og stue i åbent plan. I det store, luftige køkken er der god plads til både madlavning og de gæster, som altid trækker ud i køkkenet. Stuen, hvor brændeovnen er med til at skabe en skøn atmosfære, har et dejligt lysindfald og udgang til den store terrasse. Der findes to værelser i huset, med mulighed for at lave et tredje.

Denne dejlige ejendom er opført i 1979 og totalrenoveret i 2023 af nuværende ejer. Huset opvarmes effektivt via en luft/luft varmepumpe og suppleres af en hyggelig brændeovn, som tilføjer både varme og hygge på de kølige aftener. Her er der mulighed for at skabe dit helt eget fristed, hvor hverdagens travlhed skiftes ud med fuglesang og ægte feriestemning. Et sommerhus der både egner sig til familien, parret eller som udlejningsbolig – og som med sin stand og beliggenhed er klar til at danne rammen om mange gode stunder.

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: Mogens Hansen



Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026





Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026





Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026





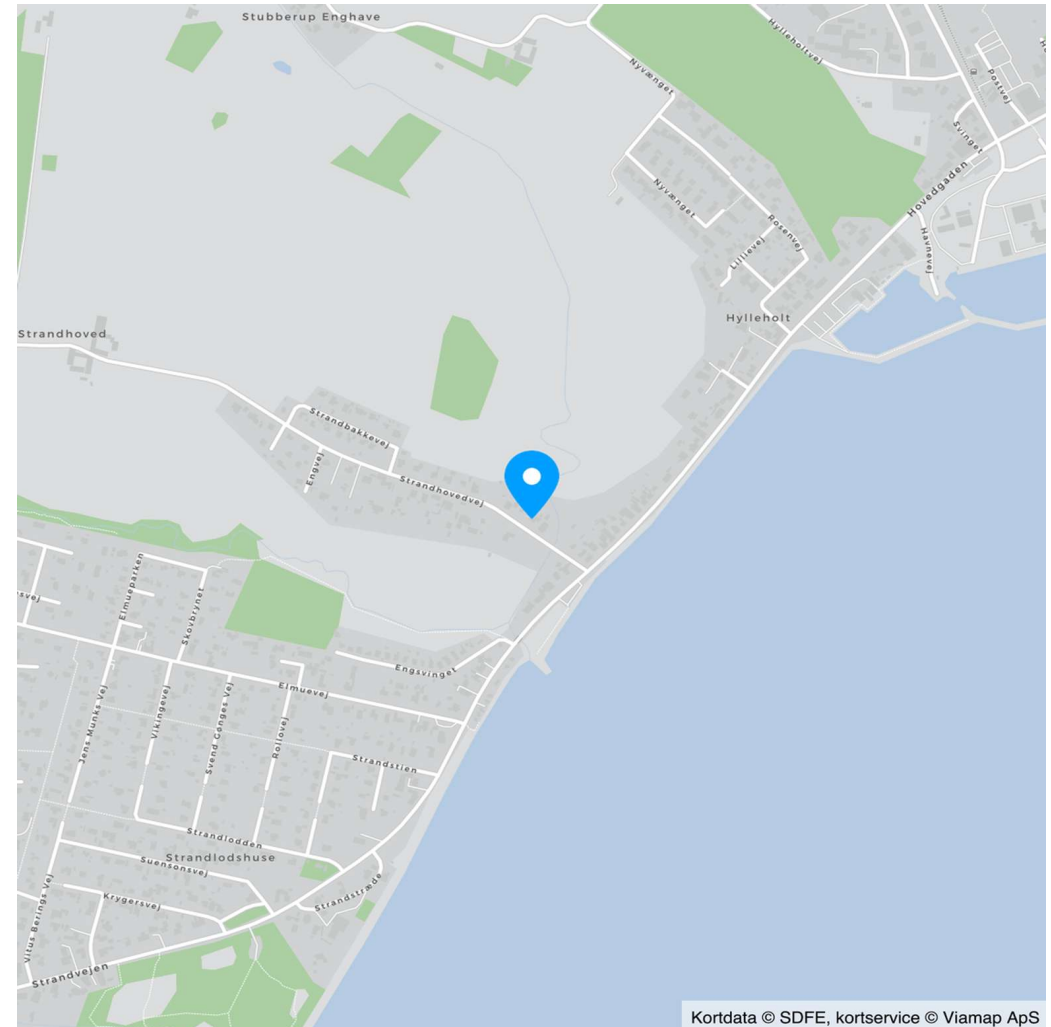
Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 14æ Strandhoved By, Hylleholt
BFE-nr.: 2584422
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.266.000
Grundværdi: 1.029.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.012.800
Grundlag for grundskyld: 823.200

Arealer**

Grundareal: 1.087 m²
Boligareal i alt: 87 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH

Planer

Kommuneplan FL-B4 - Strandhovedvej / Rosenvej
Lokalplan 300-2 - Faxe Ladeplads Vest

Anvendelsesbegrænsninger

- Sø - og åbeskyttelseslinjer - der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.
- Beskyttede vandløb - se oversigtskort

Tilbehør:

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

Bordkomfur, 2 stk. indbygningsovne, stort køleskab (amerikaner), indbygget mikroovn, vaskemaskine og tørretumbler. Alle hårde hvidevarer er fra 2023.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer sælgers police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening:

Regionen har ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingen

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

Varmeforbrug afhænger naturligvis af sommerhusets brug.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.165	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.586	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundejerforening - anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	100	I alt	kr.	2.016.850
Renovation - anslået	kr.	4.014			
Husforsikring - anslået	kr.	3.500			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.365

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 11.199 md. / 134.386 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.903 md. / 106.838 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Ejendomsmægler kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 36125251
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 20.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 588.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-