



REAL

Strandhovedvej 6B, 4654 Faxe Ladeplads

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	87
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.697	Grund m2	1.087
Byggeår/ombygget	1979/2023		

Sagsnr. **36125251**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved City ApS
v/ Mogens Hansen / CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. 32117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

REAL

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

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 køkken 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.

Spisesteder og indkøbsmuligheder findes i gåafstand, ligesom gode transportmuligheder med bus og tog.

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: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	14 æ Strandhoved By, Hylleholt
BFE-nr.:	2584422
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979/2023

Arealer

Grundareal udgør:	1.087 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	87 m ²
- heraf Overdækket areal	14 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
- heraf Carport	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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 ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan / rammeområde

Faxe Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 2025-2037 - Forslag

Lokalplan:

Nr. 300-2 - Faxe Ladeplads Vest

Beskyttet natur:

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.
Beskyttede vandløb - se oversigtskort

Sø- og åbeskyttelseslinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje - se oversigtskort

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.03.1982 lbnr. 3294-27 Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH Filnavn:
27_C_248

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: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
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
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens
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 salgsopstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

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

Varmeforbrug afhænger naturligvis af sommerhusets brug.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.165	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.586	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Grundejerforening - anslået	kr.	1.000	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	100	I alt	kr.	2.016.850
Renovation - anslået	kr.	4.014	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.		
Husforsikring - anslået	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1 år		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 10.849 md./ 130.186 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.696 md./ 104.355 år v/26,10%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer grundejerforeningens skema

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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



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