



Nordhøjvej 26
4640 Faxø

PRIS	2.195.000
UDBETALING	110.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.151
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.668
EJERUDGIFT (MD.)	3.136
BOLIGAREAL	278 m ²
GRUNDAREAL	3.328 m ²
VÆRELSE	9
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1972
SAGSNUMMER	31630001154
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Formulærens 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: Nordhøjvej 26, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Er I på jagt efter en landligt beliggende ejendom, med gode værksteds- og udhusbygninger og masser af plads at boltre sig på under tag, en skøn stor grund på hele 3620 kvm, en stor bolig på 278 kvm og kun 1,5 km. til Spjellerup Friskole og børnehus samt 2 km til indkøb i Lyderslev. Ejendommens bolig er i dag opdelt i 2 boliger, men med etablering af en trappe fra stueplan til 1. sal, vil man nemt kunne samle de 2 plan til en samlet boligenhed igen. Den nuværende opdeling åbner op for at man fx kan bo to generationer, eller man kan leje den ene del af ejendommen ud og derved få en indtægt. Her er rigtig mange muligheder. Ejendommen fremstår pænt og velholdt, her er mange muligheder, om det er til den erhvervsdrivende, den pladskrævende familie eller jer der ønsker at bo flere generationer under samme tag.

Boligen:

Bolig "1" stueplan (ejendommen er på bbr registreret som en énfamilieejendom): Boligen indeholder i stueplan, en stor entre/fordelingsgang med bla. adgang til disponibelt rum/viktualie rum, et badeværelse og et stort lyst spisekøkken, hvorfra man kan komme ud til den overdækkede terrasse. Derudover 3 gode og store værelser, en stor stue med udgang til endnu er overdækket terrasse. Stadig i stueplan men i den anden ende af huset ligger der yderligere 2 store værelser, en fordelingsgang med egen udgang og et meget stort bryggers samt endnu et badeværelse. Fra bryggerset er der videre adgang via en overdækning ud til fyrrum og flere disponible rum.

Bolig "2" 1. sal

Adgang til 1. salen via trappe i gavlen af ejendommen. Indeholder ét stort lyst køkken/alrum med god plads til både spisebord og sofaarrangement, 3 gode værelse og et badeværelse.

Området:

I Faxø By kan man tage en tur på torvet og besøge byens butikker, her findes bla. Menu, Dame -og herretøjsbutikker, Matas, brillebutik- og smykkebutik, frisører og Røde Kors butikken. Vil I bare nyde den enestående natur er der det fantastiske Faxø kalkbrud og stranden ved Faxø Ladeplads. Her er kort afstand til Feddet Strand og Camping hvor I finder en af Danmarks bedste naturlegepladser samt mulighed for alverdens sommeraktiviteter i form af minigolf, blåbærs plukning eller fuglekigning. Faxø By byder bla. på en stor Biograf, samt en masse sportsmuligheder, såsom padeltennis, skydning, fodbold, håndbold, fitnesscenter og svømmehal. Se mere information på faxeif.dk

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.

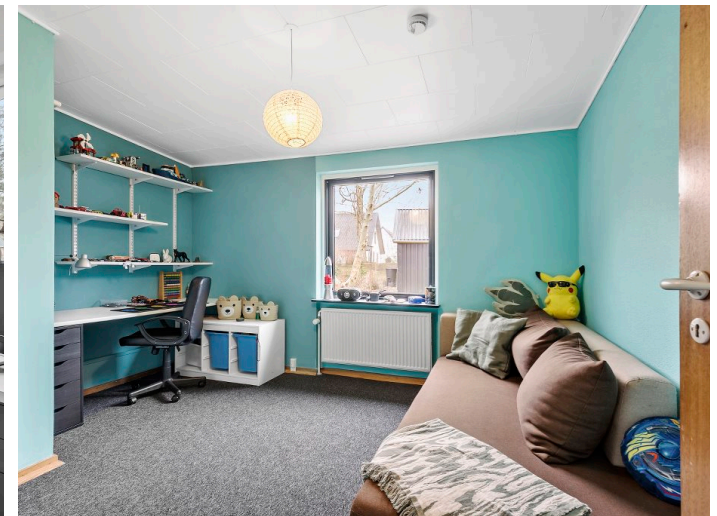
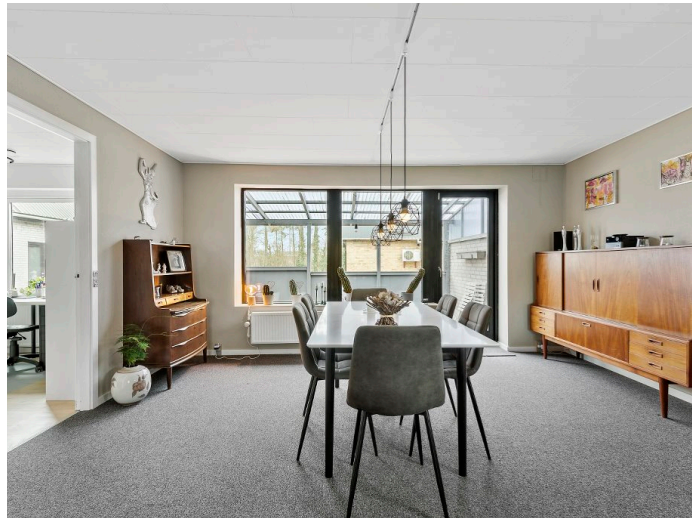
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nanna Søndergaard

Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025



Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

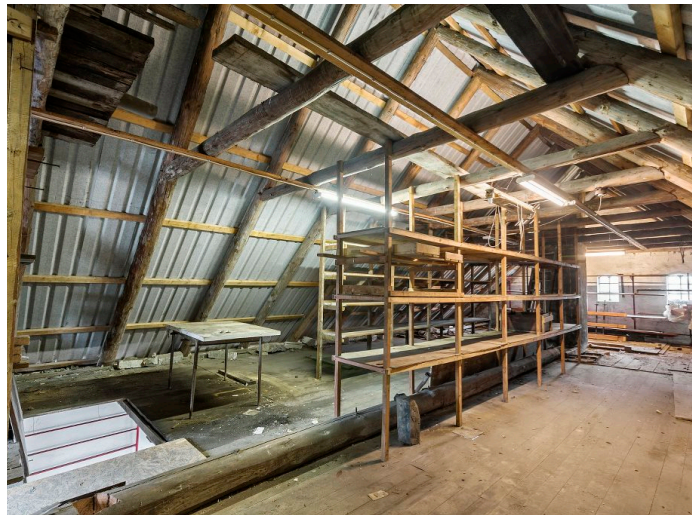
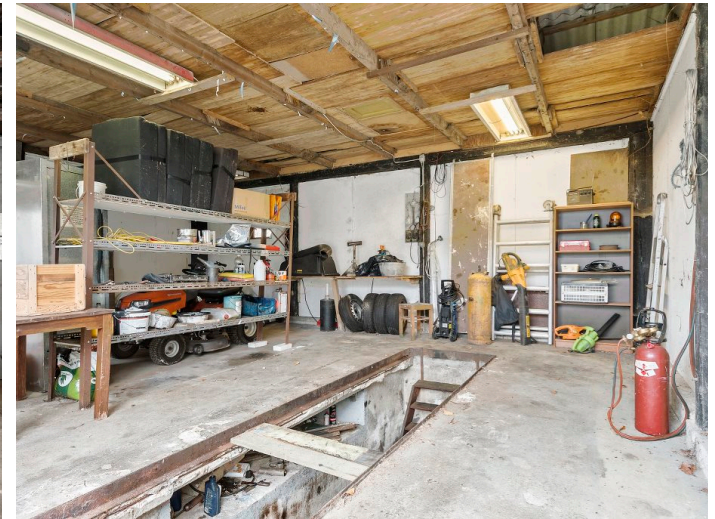
Dato: 30.3.2025



Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxse
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025



Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025

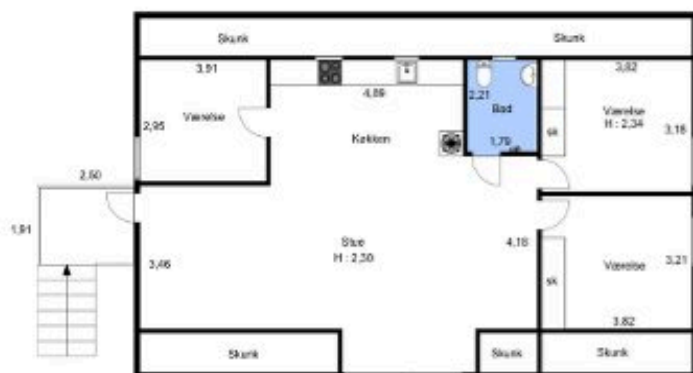


Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.195.000

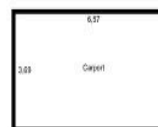
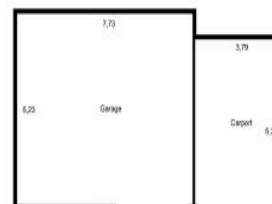
Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 48 St. Torøje By, Smerup
BFE-nr.: 2574810
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.392.000,00
Grundværdi: 1.066.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.713.600,00
Grundlag for grundskyld: 852.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

type: Køleskab mærke: Euroline
type: Komfur i stueplan mærke: Zanussi
type: Komfur på 1. sal mærke: Beko
type: Emhætte mærke: Ukendt

Medfølger ikke i handlen:

Skabsfryser i stalden, vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine i stueplan og køl/frys på 1. sal og den gl. kummefryser bliver fjernet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3328 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	201 m ²
-heraf Udestue	23 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	100 m ²
Boligareal i alt:	278 m ²
Andre bygninger:	469 m ²
-heraf Udhus	150 m ²
-heraf Udhus	200 m ²
-heraf Garage	51 m ²
-heraf Carport	33 m ²
-heraf Udhus	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

8.4.1954 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: 31630001154
Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

IF-Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.500,00 Forbrug: 9,2 ton

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Pillefyr

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**Udbetaling:**

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling er angivet som 5% af den kontante købesum i h.t. gældende lovgivning om standardfinansiering. Udbetalingen i købsaftalen kan være ændret i forbindelse med handlen og vil fremgå af købsaftalens afsnit 13.1.1.

BBR

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen.

Der gøres opmærksom på, at der er følgende uoverensstemmelser imellem BBR og ejendommens faktiske forhold/tilstandsrapporten (TR): Nedenstående overtages som det er og forefindes.

- 7 kvm drivhus mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.

Skabe på plantegning:

Køber er blevet gjort opmærksom på at plantegningen er vejledende. Det kan derfor ikke garanteres, at de indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt ejendomsmægler for nærmere information

Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: 31630001154
 Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 13.839,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.822,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 11.250,98	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer, pillefyr anslået	kr. 550,76	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 357,82	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Renovation Faxe jf. takstblad, anslået	kr. 4.810,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.630,92	

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.151 md./ 145.813 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.668 md./ 116.014 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: 30.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Ingen

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/landingside>

Adresse: Nordhøjvej 26, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: 31630001154
 Ejerudgift/md.: kr. 3.136

Dato: 30.3.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR KREDIT A/S	Obl.lån	1.453.418,83	1.453.418,83	1.184.972,37	DKK	1,00	82.448,93	25,00	8,97	0			

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.