

**Maglemosen 2**
4640 Faxø

PRIS	1.245.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.969
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.544
EJERUDGIFT (MD.)	2.020
BOLIGAREAL	86 m ²
GRUNDAREAL	2.300 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1934
SAGSNUMMER	31630001182
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: Maglemosen 2, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Meget charmerende stråttækt ejendom, med en uovertruffen beliggenhed ude midt på en mark, med den smukkeste 360 graders udsigt rundt om ejendommen til skov og mark. Dejlig velpasset landbohave med et hyggeligt lille thehus. Ældre udhuse og en integreret stald/værksted i selve ejendommen. Ejendommen har mange muligheder for dig der ønsker at sætte dit eget præg, men som vægter beliggenhed, fred og ro, udsigt og natur højt.

Boligen:

Hyggelig og charmerende ejendom, med et boligareal på 86 kvm samt en stor 1. sal over både beboelsen og stalden der af tidligere beboere har været anvendt til uregistreret beboelse.

I stueplan forefindes entre med trappe til 1. salen. Spisestue, ældre køkken med adgang til viktualierum, gammelt badeværelse med kar, 2 mindre værelser og en stue med ældre brændeovn samt disponibelt rum og adgang til terrassen og den skønne have. Beboelsen i stueplan er i flere rum lavloftet.

1. salen er ikke godkendt til beboelse. Indeholder en stor repos, "stue", gennemgangs "værelse" samt et meget stort "værelse" i gavlen med en fantastisk udsigt over det omkringliggende. Rummen har været opvarmet med løse el radiatorer.

Området:

Store Spjellerup er en lille landsby mellem Karise og Faxø Ladeplads, ca 5 km fra Karise og ca 8 km fra Faxø Ldp og ca 10 km fra Faxø. Her er kort cykelafstand til Spjellerup Friskole og børnehaven spjellerupfriskole.dk - og dejlige Vemmetofte strand ligger kun ca 4 km herfra. I området kan du også nyde dejlige gå- og cykelture til bla. Vemmetofte kloster og skovene. I Faxø By kan man besøge byens butikker bla. Menu, Netto, Dame -og herretøjsbutik, Matas, brille-smykkebutik, frisøren og Røde Kors butikken. Faxø byder også på en Biograf, samt en masse sportsmuligheder, såsom tennis, fodbold, håndbold, fitnesscenter, svømmehal og idrætshal. 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.

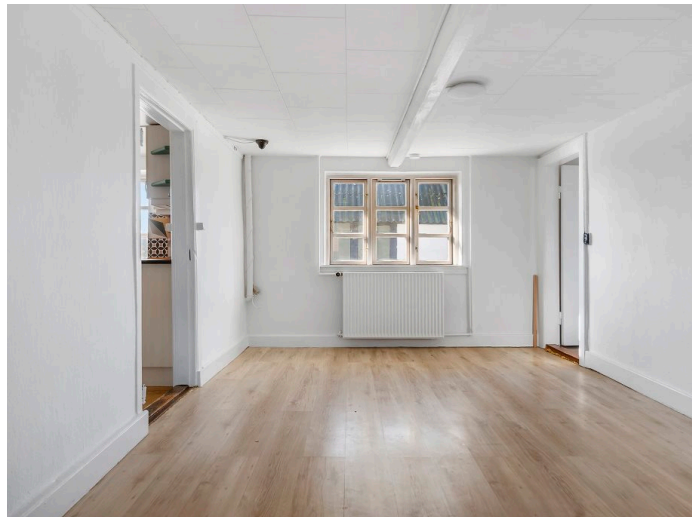
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nanna Søndergaard

Adresse: Maglemosen 2, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

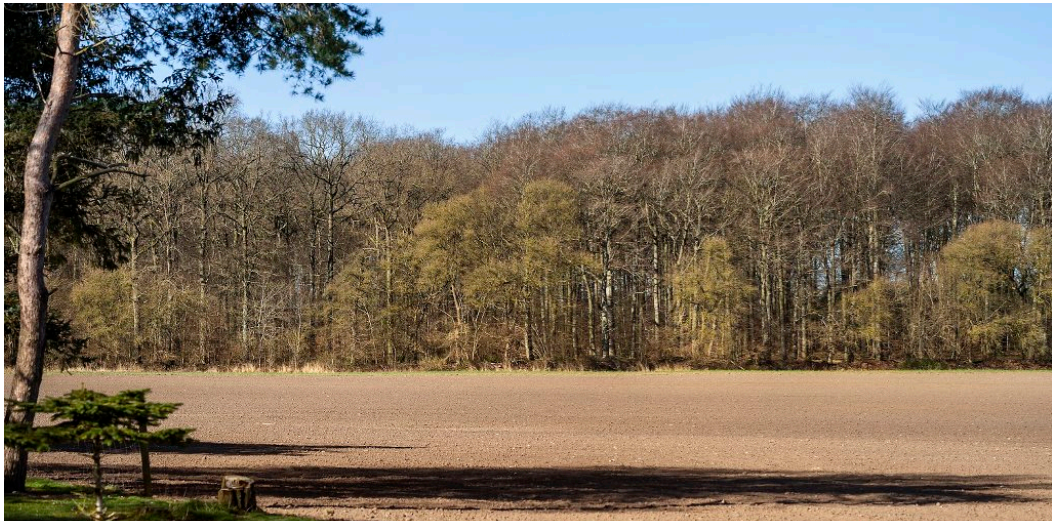
Dato: 13.4.2025



Adresse: Maglemosen 2, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

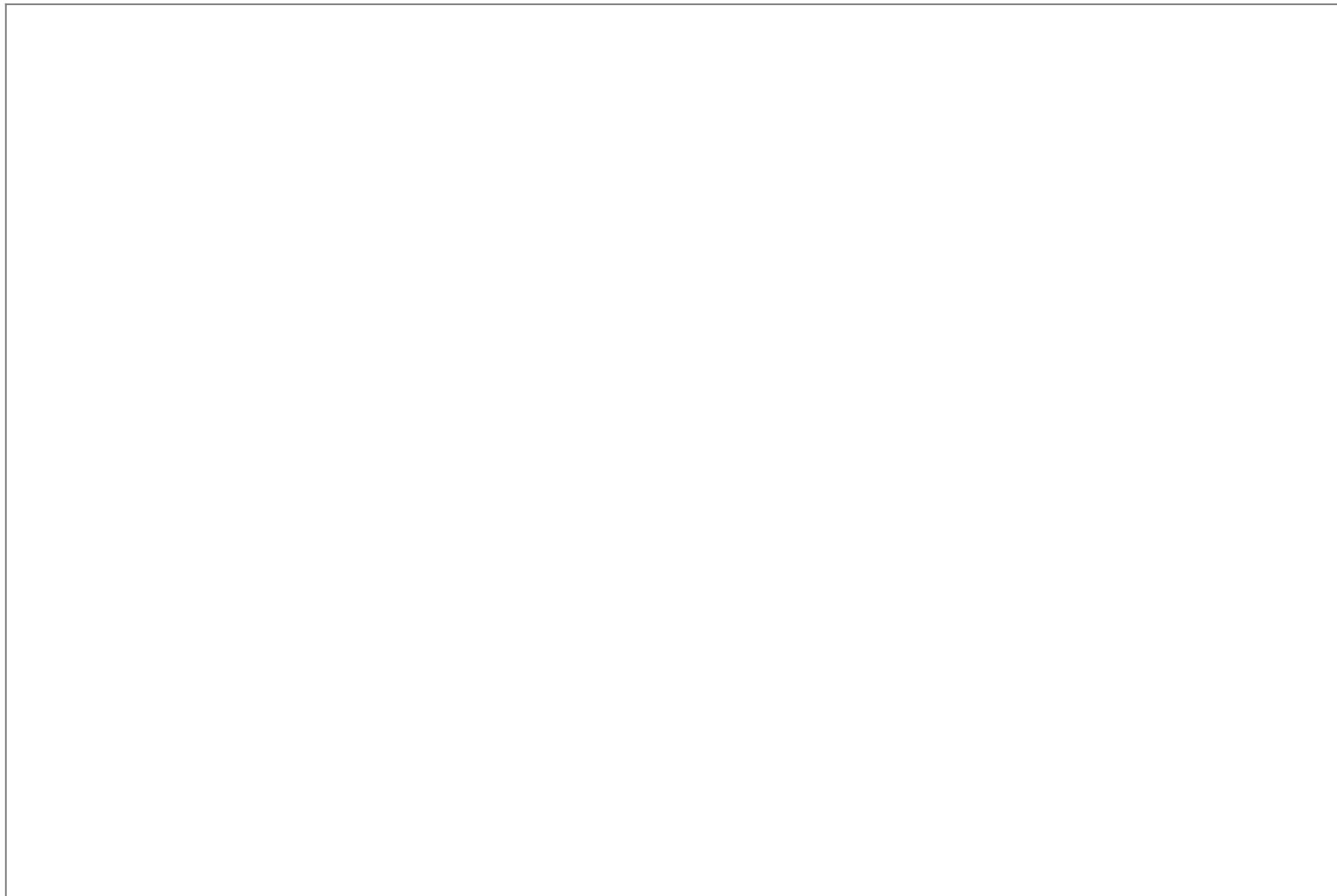
Dato: 13.4.2025



Adresse: Maglemeden 2, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025



Adresse: Maglemeden 2, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxø
Matr.nr.: 17 St. Spjellerup By, Spjellerup
BFE-nr.: 1325357
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.250.000,00
Grundværdi: 400.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000,00
Grundlag for grundskyld: 320.000,00

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

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

type: Komfur mærke: Gorenje

type: Emhætte mærke:

Hvidevarerne medfølger uden ansvar for sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2300 m ²
- heraf vej:	295 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	86 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	178 m ²
-heraf Stald til kvæg, får mv.	96 m ²
-heraf Stald til svin	48 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	22 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut 01 - dok. om hegn, hegnsmur mv, samt at aktieretten benyttet og køberens uvedkommende lyst 17.12.1907
Servitut 02 - dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 13a lyst 04.08.1977
Servitut 03 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt T131 vedr. 1A, 1AK, 4P lyst d. 10.03.1992
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Maglemeden 2, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Landbrugsforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej
Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 41.300,00 Forbrug: 2.617 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: El og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Kr. 39.400 i olie og kr. 1.900 til elopvarmning

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: 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 salgsoptilling 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.

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen, jf. vedhæftede kort.

Ejendommen under frastykning:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er i gang med, at få frastykket jord, hvilket kan påvirke grundværdien/ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat er anslået og vil blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering/jordtilligende.

Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Det angivende jordareal 2300 kvm. er anslået, og vil først ved blive oplyst endeligt ved endelig opmåling ved landinspektør.

Skellet vil følge det naturlige skel på ejendommen.

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.

Beboelse: 1. salen fremstår udnyttet til beboelse - ej registeret som boligareal i BBR.
1. salen går ydermere ud over litra B (stald), derfor det store areal på 1. salen. Areal er skønnet. **Stald:**

... Fortsættes på side 6

Adresse: Maglemeden 2, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.245.000

 Sagsnr.: 31630001182
 Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 5.100,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.560,00	kr. 1.245.000,00
Husforsikring	kr. 10.809,00	Halv ejerskifteforsikring, anslået
Skorstensfejer, anslået	kr. 730,67	kr. 15.000,00
Røttebekæmpelse	kr. 233,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation Faxe jf. takstblad, anslået	kr. 4.810,00	kr. 9.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.242,83	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
		kr. 24.305,00
		I alt
		kr. 1.293.655,00
		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.

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.969 md./ 83.628 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.544 md./ 66.527 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: 13.4.2025. 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: Maglemeden 2, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.245.000

 Sagsnr.: 31630001182
 Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	-0,14			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	0,07			0				
Nordea Kredit Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				

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, endvidere henvises til nedenstående punkt omkring frastykning og ny vurdering ved endelig udmatrikulering af ejendommen.

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

Ejendommen under frastykning:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er i gang med, at få frastykket jord, hvilket kan påvirke grundværdien/ ejendomsvurderingen.

Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering.

Det vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Det angivende jordareal ca. 2.300 kvm. er anslået, og vil først ved blive oplyst endeligt ved endelig opmåling ved landinspektør.

Adresse: Maglemeden 2, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 31630001182
Ejerudgift/md.: kr. 2.020

Dato: 13.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

De 67 m2 registeret erhvervsareal på 1. salen indgår som beboelse under litra A. **Udhus:** Er ikke registeret i BBR - areal er skønnet. **Brændely:** Er ikke registeret i BBR - areal er skønnet.

Brændeovn / pejseindsat produceret efter 2003

Brændeovnen er produceret efter 2003 jf. prøvningsattest

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