



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om livet på landet med højt til himlen, åbne marker og skov som nærmeste nabo? På Søndergårdsvej 46 i Faxe finder I denne enestående firlængede ejendom fra 1777, hvor historie og natur går hånd i hånd – og hvor hver sten og bjælke fortæller sin egen stille historie.

Den fredfyldte beliggenhed er noget helt særligt. Her bor I ugeneret og naturskønt med udsigt til åbne marker og grønne skovbryn, mens solen følger jer fra morgen til aften. Fuglesang og vindens hvisken i trækrønerne er en del af hverdagen – og det er svært ikke at blive forelsket i roen, som omgiver stedet.

Boligen rummer 204 m² fordelt på hyggelige, atmosfærefyldte rum med klassiske detaljer, synlige loftsbjælker og et varmt udtryk, der indbyder til nærvær og fordybelse. Her er plads til det gode liv, til kreative projekter og til at skabe en base, der føles som hjem fra første skridt over dørtærsklen.

Ejendommens fire længer tæller hele 530 m² stald- og udhusbygninger, der åbner op for et væld af muligheder – uanset om I drømmer om værksted, atelier, dyrehold eller plads til hobby og opbevaring. Dertil kommer en separat beboelse, som giver oplagte muligheder for udlejning, generationsbolig, teenageafdeling eller hjemmekontor.

Alt sammen beliggende blot få minutter fra Faxe by med indkøb, skole og station – men med en følelse af at være langt væk fra hverdagens støj og tempo.

Dette er stedet, hvor I kan lade livet udfolde sig i fredelige, historiske og naturskønne rammer.

Skulle man som køber af denne skønne ejendom have behov for mere jord under neglene, så er der også mulighed for tilkøb af yderligere jord. Pris og vilkår skal aftales med bondemanden og nuværende forpagtningsaftale skal respekteres. Sælger foranlediger kontakten.

Lyder det som jeres næste kapitel? Så kontakt os – vi glæder os til at byde jer

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: Mads Werner

Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

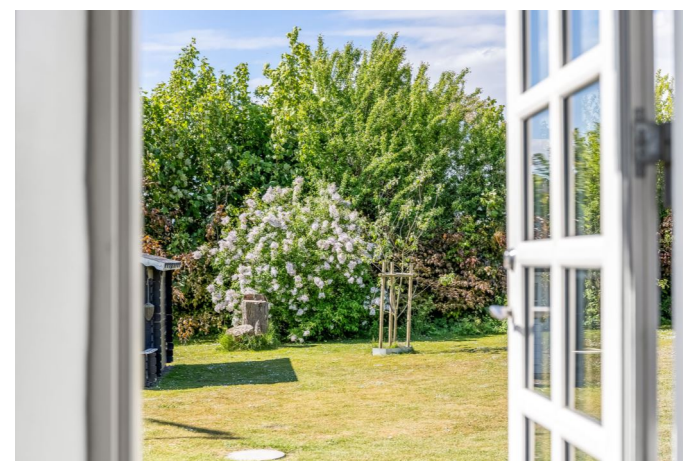
Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

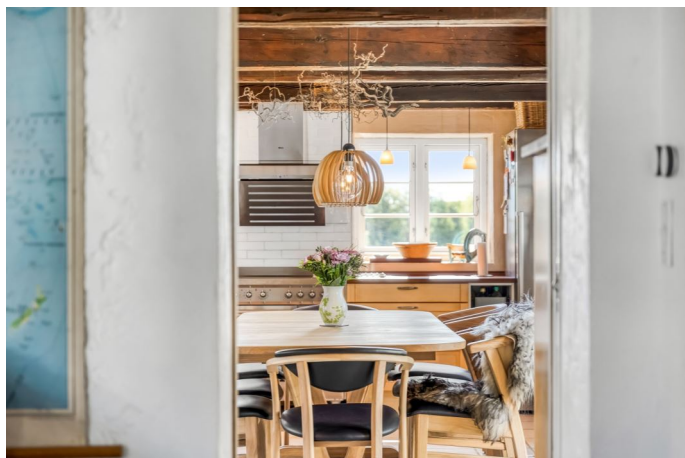
Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

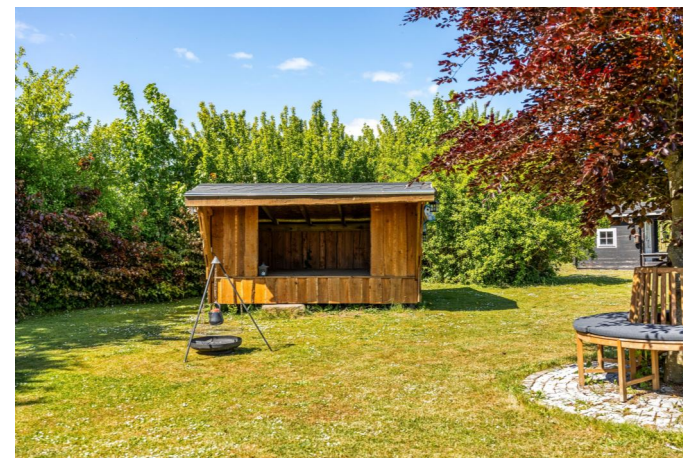
Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

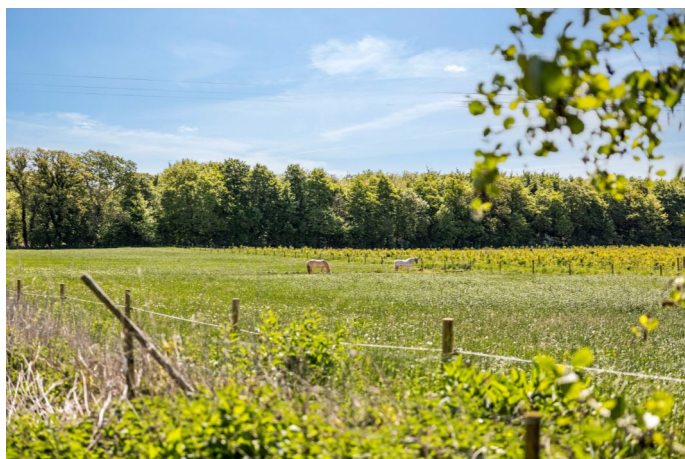
Dato: 17.10.2025



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



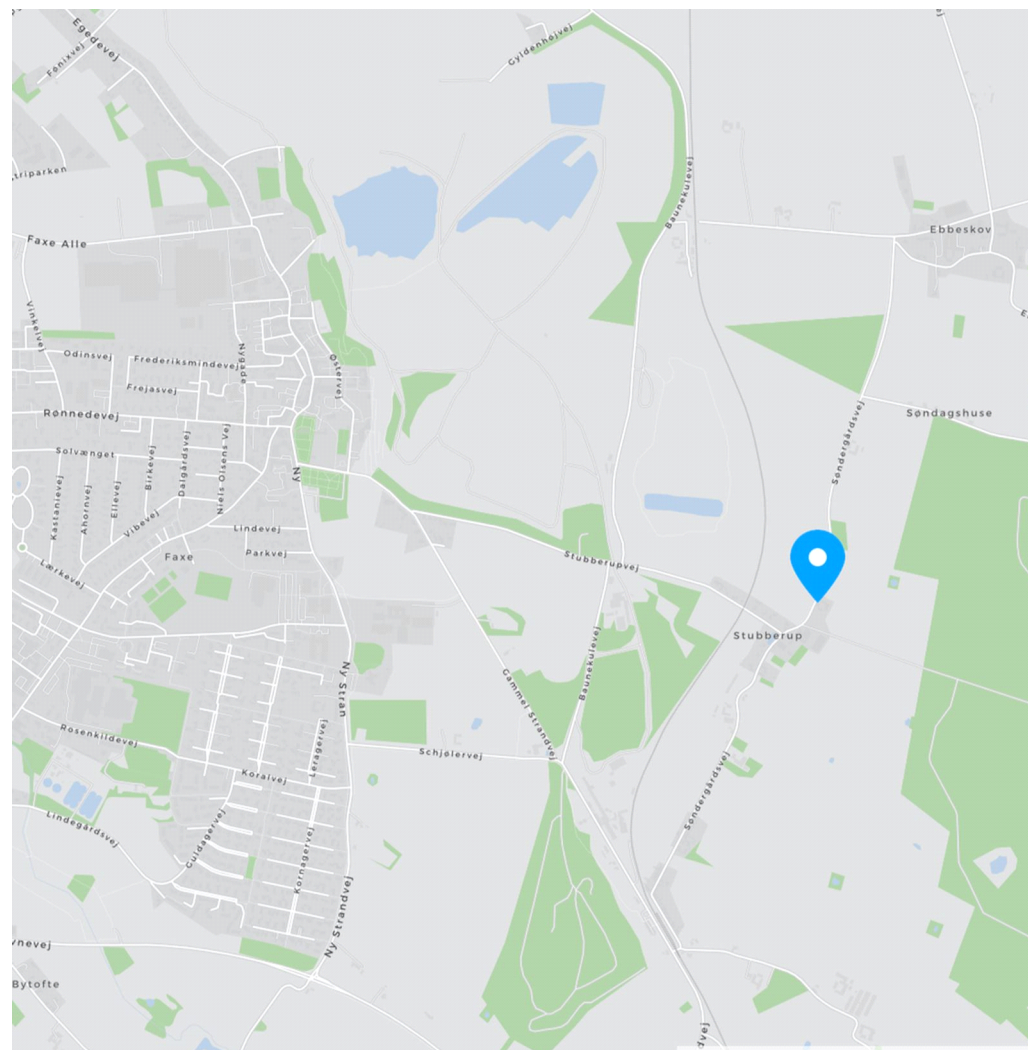
Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	44 a Faxe By, Faxe
BFE-nr.:	2580577
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg (Stubberup)
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1777

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.790.000 kr.
Grundværdi:	883.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.432.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	706.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.469 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	81 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	3 m ²
Tiloverbleven	521 m ²
landbrugsbygning:	6 m ²
Drivhus:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.02.1874 Dok om hegn, hegnsmur mv, kalksten/brydning af kalk mv

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: 5.357,00 KWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Kloakering:

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er spildevandskloakeret.
Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt.
Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om spildevandsændring.

Vedvarende energianlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er *solcelleanlæg*. Anlægget afleveres i brugbar stand.
Køber gøres opmærksom på, at køber selv i forbindelse med ejerskiftet forestår valg/overtagelse af nettoafregningsform. Såfremt sælgers nuværende nettoafregning er årsbaseret, gøres køber opmærksom på, at denne nettoafregningsform ikke automatisk kan forventes overtaget, men at dette beror på en konkret sagsbehandling hos Energistyrelsen.
Køber opfordres til at søge rådgivning om anlæggets overdragelse, nettoafregning og beskatning af produktion.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje:

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge. Kontakt kommunen for yderligere spørgsmål.



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025

Adresse: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.303
5.651
10.956
4.608
353

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.995.000
23.539
19.850
3.038.389

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.

Ejerudgift i alt 1 år

28.871

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.839 md./ 190.068 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.761 md./ 153.137 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: 17.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Søndergårdsvej 46, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: WB-25070
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 17.10.2025

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:**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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.164.346	1.164.346	1.183.930	DKK	5	86.734	26,75	5,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej**Tilbehør:**

Køle-/fryseskab mrk. LG Amerikanerkøleskab *, skabsfryser mrk. Bosch A+++ (placeret i vaskehus byg 2), køleskab mrk. Bosch (jan 2021), opvaskemaskine mrk. Ukendt, elkomfur mrk. SMEG induktion med 5 kogezone og 2 ovne (2018), indbygningsovn mrk. Voss Elektrolux * (ikke tilsluttet), gasbordkomfur mrk. Siemens 5 blus * (ikke tilsluttet), emhætte mrk. Gram * (2018 ikke tilsluttet), vaskemaskine mrk. Bosch (placeret i vaskehus byg 2), tørretumbler mrk. Bosch (placeret i vaskehus byg 2), Quooker Fusion Combi Blødgøringsanlæg BWT AQA Life
Hårde hvidevare placeret i gildesal er tilovers blivende hårde hvidevare, ved udskiftning i hovedhuset. (er markeret med stjerne i ovenstående) er ikke tilsluttet, men virkede da de blev demonteret