



Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1973, der byder på hele 168 kvadratmeter bolig med en genial planløsning. Her får du en meget rummelig og lys stue, der er perfekt til både afslapning og sociale sammenkomster. Stuen støder op mod et dejligt køkken, hvor madlavningen bare bliver en fornøjelse.

Villaen rummer tre gode værelser, som alle har en god størrelse. Disse værelser kan nemt indrettes efter behov – hvad enten det er som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Boligen er pænt vedligeholdt gennem årene, men der er stadig mulighed for at sætte sit eget præg og skabe netop det hjem, man drømmer om.

Energimærket for ejendommen er noget at lægge godt mærke til, takket være den effektive luft-til-vand varmepumpe, som sikrer lavere energiforbrug og dermed også mindre udgifter til opvarmning. Dette gør huset både økonomisk attraktivt og miljøvenligt.

Udenfor venter en dejlig have, der er nem at holde ved lige – perfekt for dem der ønsker at nyde udelivet uden at bruge al fritiden på havearbejde. Haven tilbyder plads til leg for børnene eller afslappende stunder i solen.

Beliggenheden i Faxe Ladeplads kunne næsten ikke være bedre; her bor du tæt på skole via sikre stisystemer samt kun få minutters gang fra vandet. Det giver mulighed for daglige gåture langs stranden eller hyggelige dage ved vandkanten.

### 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: Nichlas Skovgaard Hansen

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



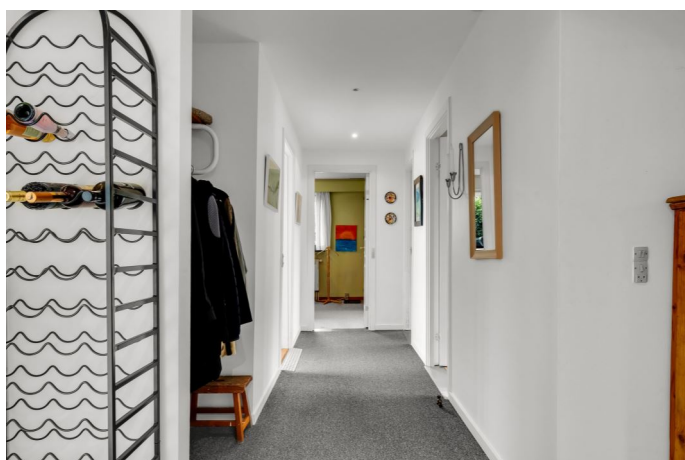
Mastefoto



Mastefoto



Entré



Gang



Stue



Værelse

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

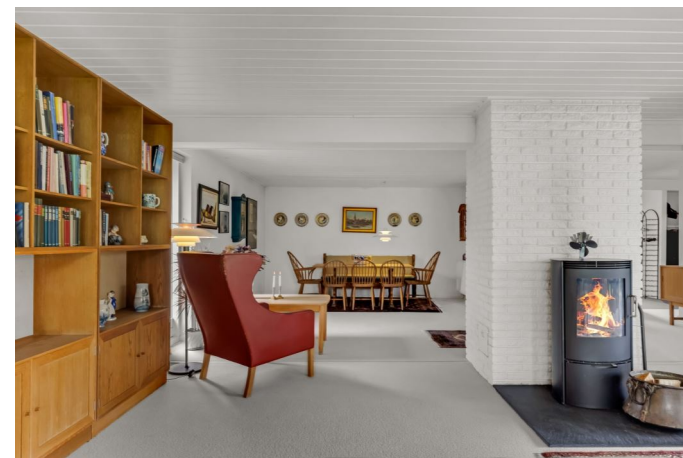
Dato: 23.09.2025



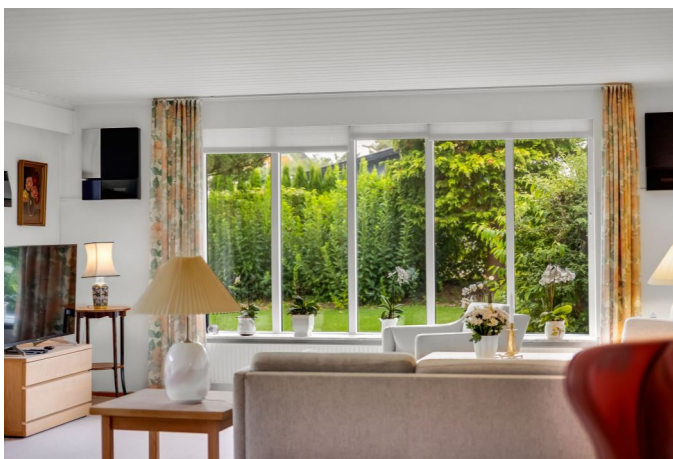
Stue



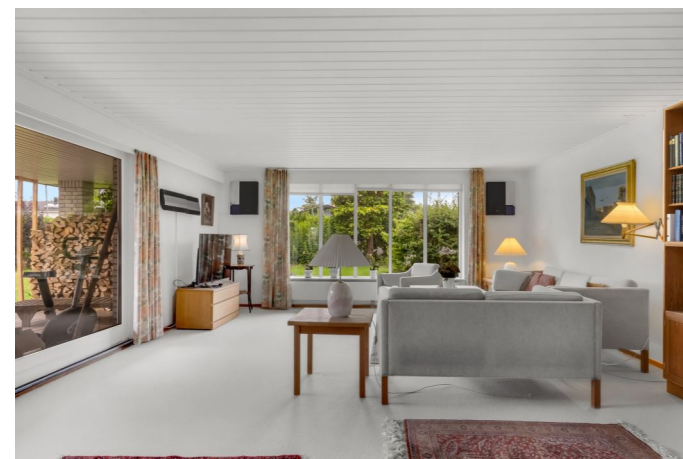
Stue



Værelse



Udsigt



Stue

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

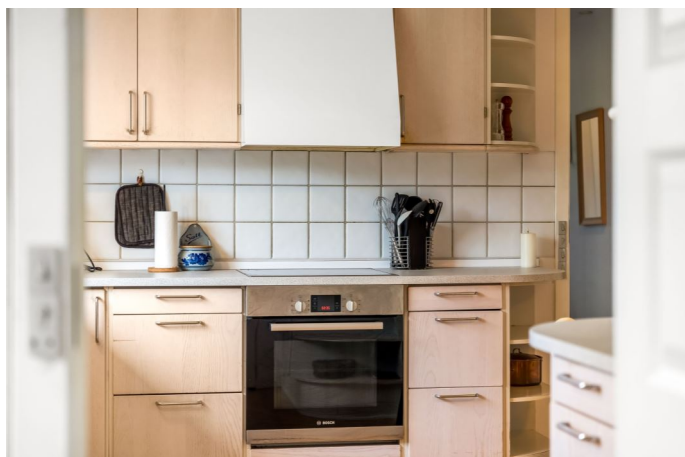


Køkken

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers



Værelse



Værelse

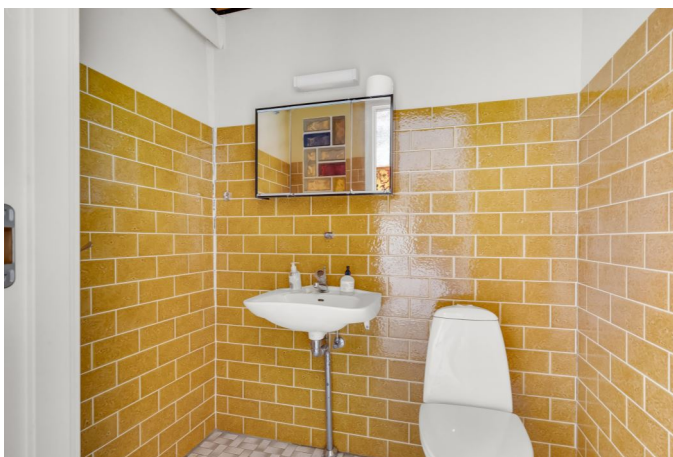
Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Værelse



Toilet



Badeværelse



Badeværelse



Facade



Facade

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Facade



Facade



Facade



Facade



Have



Have

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Have



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Terrasse



Terrasse

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

EST. 2021  
**WERNER**  
BOLIGER

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Faxe                                 |
| Matr.nr.:           | 1 dy Ll. Favrbj By, Hylleholt        |
| BFE-nr.:            | 2583145                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig vej                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                           |
| Opført/ombygget år: | 1973/1985                            |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 805 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 168 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 20 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 10 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.003.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 919.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.602.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 735.200 kr.   |

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

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 19.04.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

#### **Planer:**

Kommuneplan  
Varmeplan  
Spildevandsplan

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kumefryser mrk. Gram, køleskab mrk. Gram, opvaskemaskine mrk. Siemens, EL-komfur mrk. Bosch, keramisk kogeplade mrk. Bosch, micro ovn mrk. Atlas, emhætte mrk. Ukendt, vaskemaskine mrk. Electrolux, tørretumbler mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 7.117,00 KWh EL  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsoptillingens 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 risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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.

**Olietank nedgravet - allerede sløffet:**

Køber er gjort opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløffet olietank på ejendommen.

**Ejendommens brændeovn:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn anslås til efter 2008. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Dødsbo sælger:**

Køber gøres bekendt med, at sælger er et dødsbo og derfor ikke har beboet ejendommen.

Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelse ANSLÆT

kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
8.172  
5.882  
5.243  
4.608  
614  
130

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
Tinglysningsafgift af skødet  
I alt

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

1.595.000  
9.420  
11.450  
1.615.870

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

24.649

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.465 md./ 101.583 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.819 md./ 81.828 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 3 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: 19.09.2025  
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.



Werner Boliger  
Ejendomsmægler  
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00  
Mail: [info@wernerboliger.dk](mailto:info@wernerboliger.dk)  
[www.wernerboliger.dk](http://www.wernerboliger.dk)



Adresse: Pilevænget 6, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: WB-25183  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 23.09.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej