



Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



Ægte sommerhusidyl tæt på vandet

Velkommen til denne skønne fritidsbolig, der er en sand perle beliggende i det eftertragtede område af Faxe Ladeplads. Denne ejendom, opført i 1952 og nyrenoveret med fokus på charme og afslapning, tilbyder en unik mulighed for at eje et stykke af sommerens paradys. Med et boligareal på 50 kvadratmeter er dette hjem ideelt til dem, der søger en hyggelig og intim atmosfære.

Indenfor finder du et dejligt opholdsrum, hvor lyset strømmer ind og skaber en varm og indbydende stemning. Det tilhørende soveværelse byder på ro og komfort efter en dag fyldt med solrige oplevelser. For de små eventyrere er der også en charmerende hems, som giver ekstra plads til leg eller overnatning. Badeværelset er funktionelt indrettet med toilet og opbevaring - badet foregår ved udebruseren, hvilket jo gør det nemt at skylle sandet af efter en tur ved stranden (rør til bruser på badeværelse er trukket).

Ejendommen har også en lille nem have, perfekt til afslappede grillmiddage eller stille stunder med en god bog under solen. Den overskuelige størrelse gør haven let at vedligeholde, så du kan bruge mere tid på at nyde livet ved kysten.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; så tæt på vandet at morgenkaffen næsten kan nydes med fødderne i bølgerne. Indkøbsmuligheder ligger blot få minutters gang væk, hvilket gør hverdagen bekvem og enkel. Området summer af liv om sommeren med lokale arrangementer og aktiviteter for hele familien. Tog findes ligeledes indenfor en gåtur på omkring 10 minutter, som går direkte til Køge Station med forbindelse til bl.a. København og Roskilde.

Denne fritidsbolig er ikke bare et hus; det er din mulighed for at skabe minder i naturskønne omgivelser lige ved vandets kant.

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: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



Luftfoto



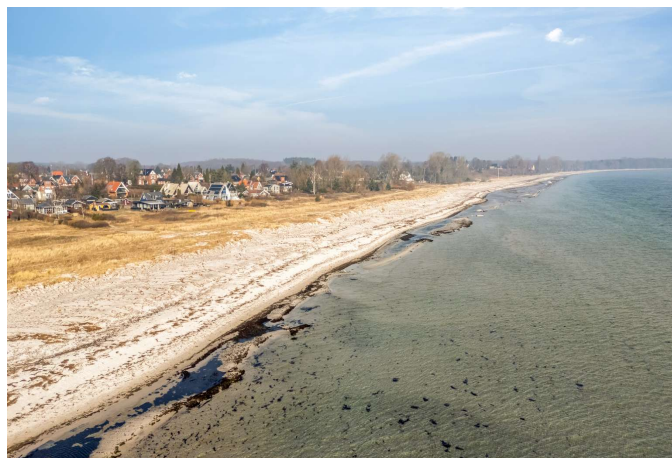
Luftfoto



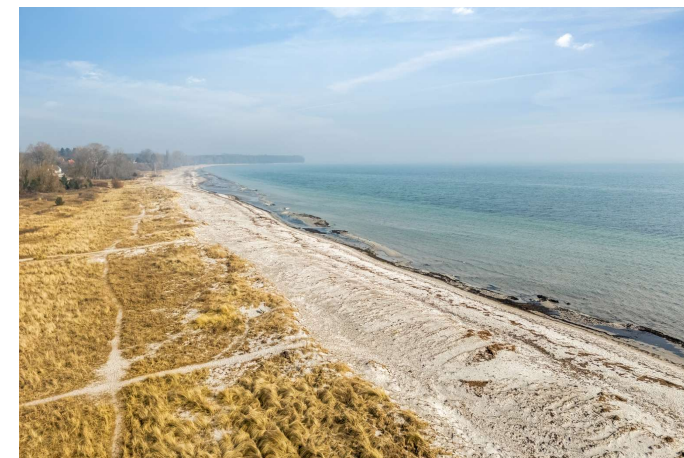
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



Luffoto



Facade



Have



faca



Terrasse



terrass

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



Terrasse



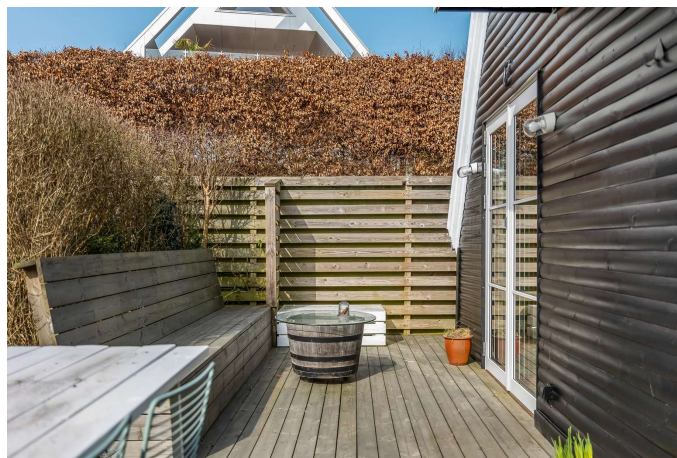
Terrasse



Terrasse



terras



Terrasse



Område

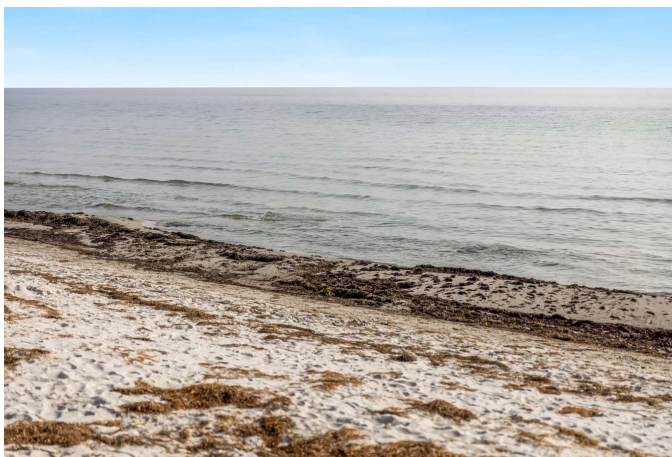
Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



Område



Område



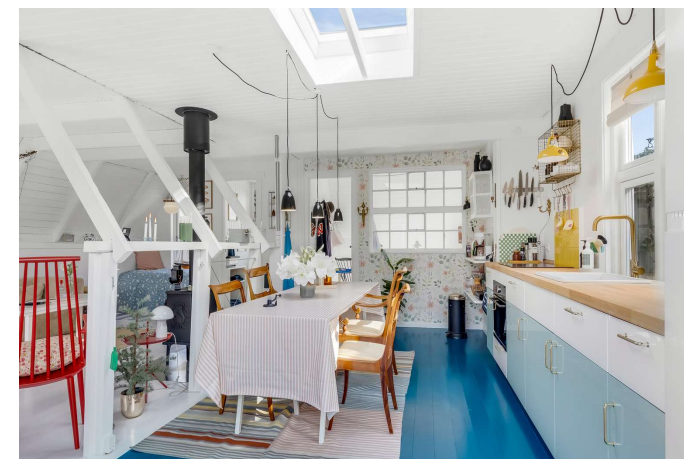
Område



Område



køkken



Køkken

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



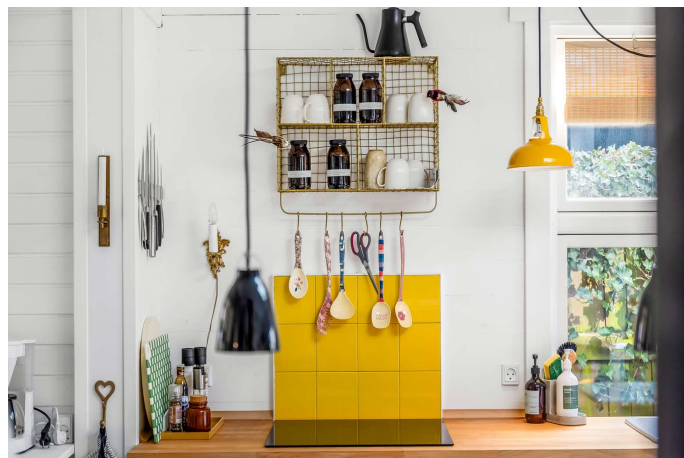
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

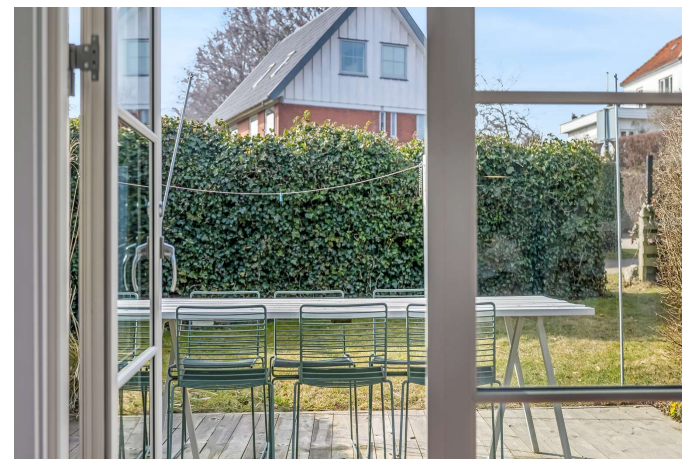
Dato: 27.04.2026



Køkken



Køkken



Terrasse



Stue



Stue



stue

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

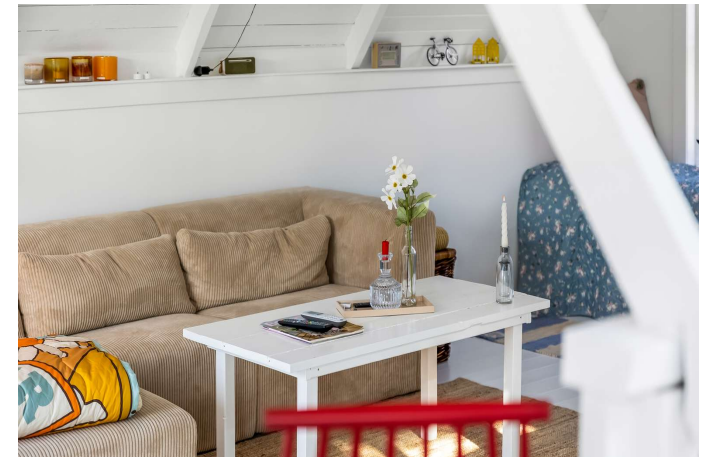
Dato: 27.04.2026



Stue



stue



Stue



Stue



stue

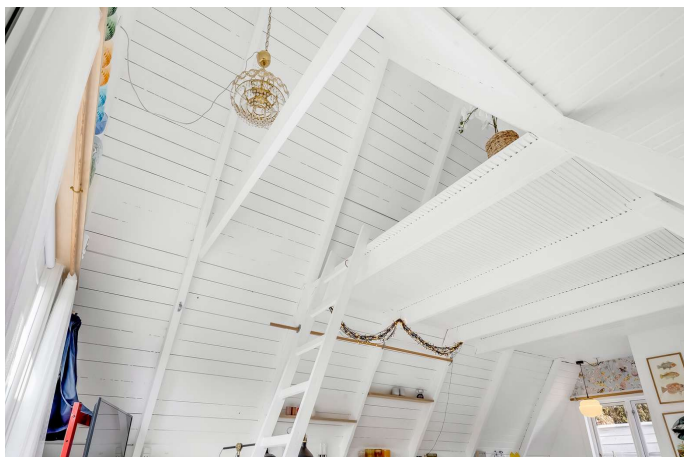


Stue

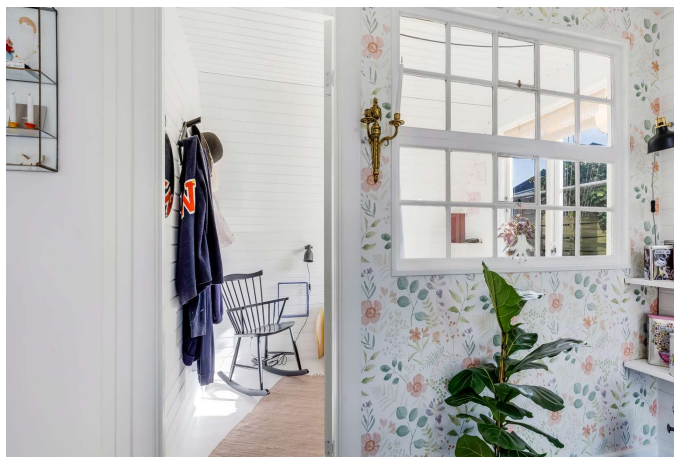
Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



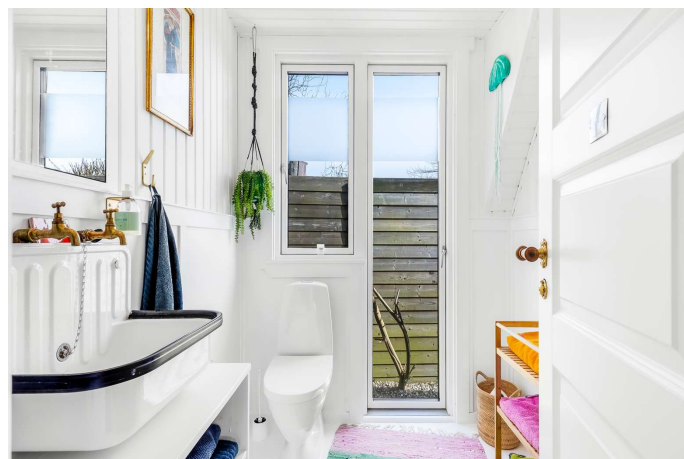
Hems



Soveværelse



Soveværelse



Toilet

Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

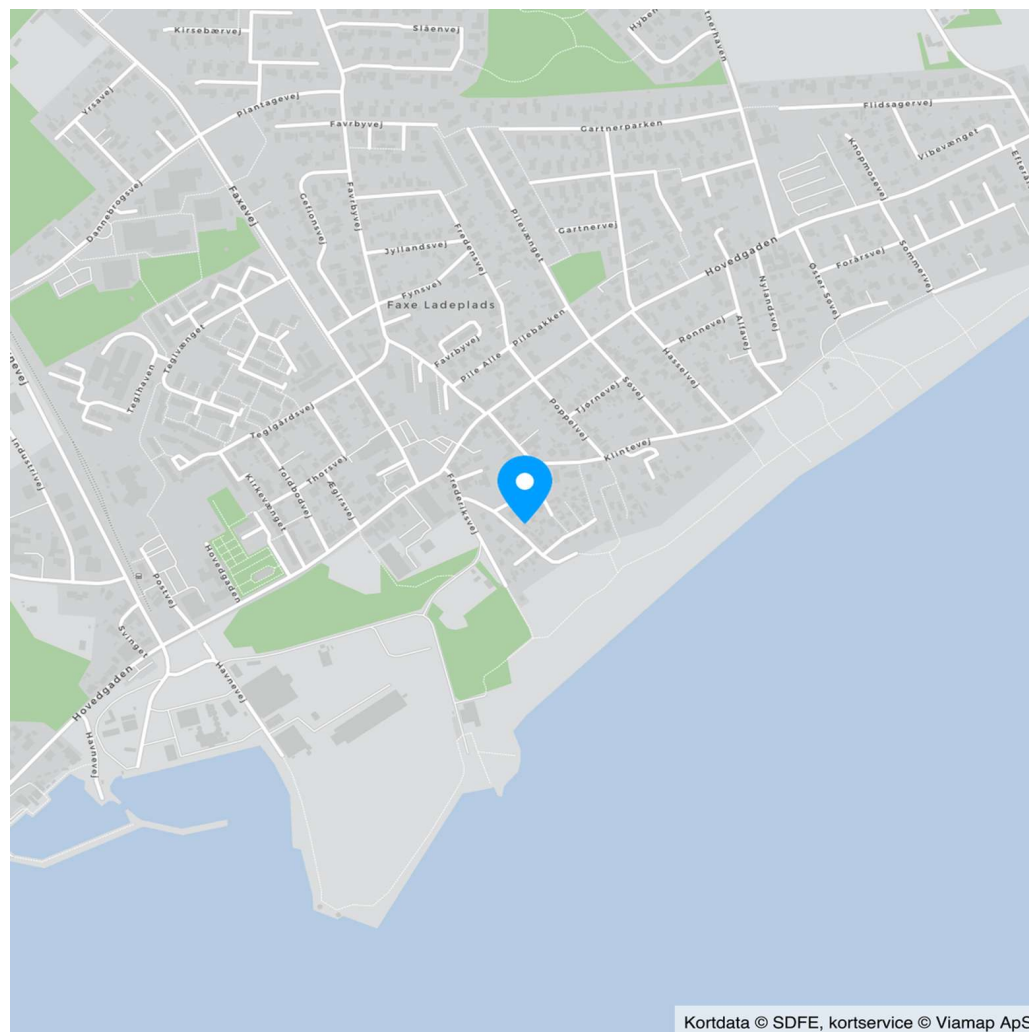
Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.:
BFE-nr.: 719861
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1952/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 508.000
Grundværdi: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 406.400
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Boligareal i alt: 50 m²

Øvrige arealer:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan FL-S5 - Klintevej
Kommuneplan FL-S5 - Klintevej
Kystbeskyttelsesplan i høring
Lokalplan 300-35 - Rosendalvænget og Skrænten

Anvendelsesbegrænsninger

Fritidshuset er på fællesgrund og køber vil indgå i den fælles drift med de øvrige ejere.

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. IKEA, indbygningsovn mrk. IKEA, induktionskogeplade mrk. IKEA

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.073	Kontantpris	kr.	1.495.000
Kontingent Grundejerforeningen	kr.	3.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring ANSLÅET	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	4.278	I alt	kr.	1.515.850
Skorstensfejning	kr.	706			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.805		

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
www.wernerboliger.dk



Adresse: Rosendalvænget 15B, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25249
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 27.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Rosendalvænget

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej