



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: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Her får du ikke bare en bolig. Du får en følelse

På Ægirsvej 1 i Faxe Ladeplads træder I ind i en ejendom, hvor sjæl, historie og æstetik går op i en højere enhed. Her er ikke bare tale om en bolig, men om et hjem med en særlig ro og en stemning, der sætter sig med det samme. Huset er opført i 1890 og står smukt i klassiske røde mursten med en autenticitet og karakter, som kun tiden kan skabe. Bygget i samme stil som byens kirke og togstation fremstår ejendommen som en arkitektonisk sammenhæng med lokalområdet – en sjældne perle, der nu udbydes til salg.

Ejendommen rummer desuden en helt særlig historie. Fra 1943 til 1971 fungerede huset som telefoncentral for området, og det nuværende badeværelse var dengang indrettet som telefonboks. En unik detalje, der giver boligen en ekstra dimension og fortælling, man ikke finder mange steder. Med 146 kvadratmeter fordelt på to plan får I en indretning, der både er funktionel og fuld af atmosfære, hvor rummene taler naturligt sammen og skaber en varm og indbydende helhed. Allerede når I ankommer, mærker I det. Den rolige beliggenhed, den fine fremtoning og ikke mindst den 639 kvadratmeter store have, som omkranser ejendommen på smukkeste vis. Haven fremstår som en grøn oase med plads til både liv og ro. Her kan børnene lege frit, mens de voksne nyder solen, stilheden og de lange sommeraftener.

Indendørs fortsætter den gode fornemmelse. Lyset falder blødt ind gennem vinduerne og giver rummene en lethed, der spiller smukt sammen med boligens oprindelige udtryk. Her er en sjældne balance mellem det charmerende og det anvendelige. Det er et hjem, der både favner hverdagen og de særlige øjeblikke, hvor venner og familie samles. Beliggenheden fuldender helheden. I bor tæt på både skole, børnehave og indkøb, og samtidig er der kun 500 meter til den dejligste badestrand – perfekt til både morgen- og aftenure året rundt.

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: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Stue



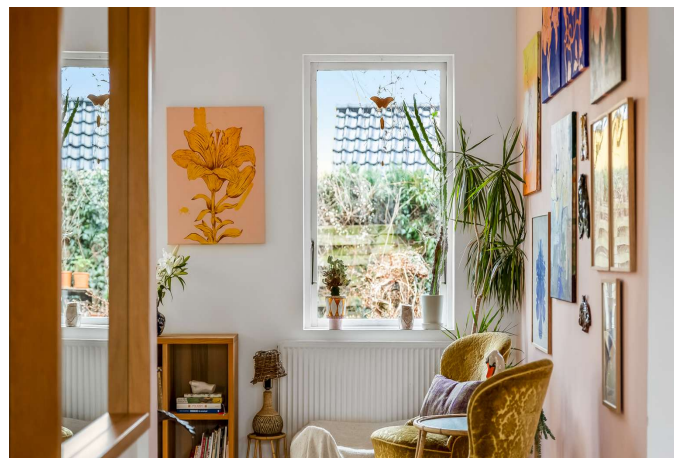
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Stue



Stue



Udestue



Udestue



Udestue

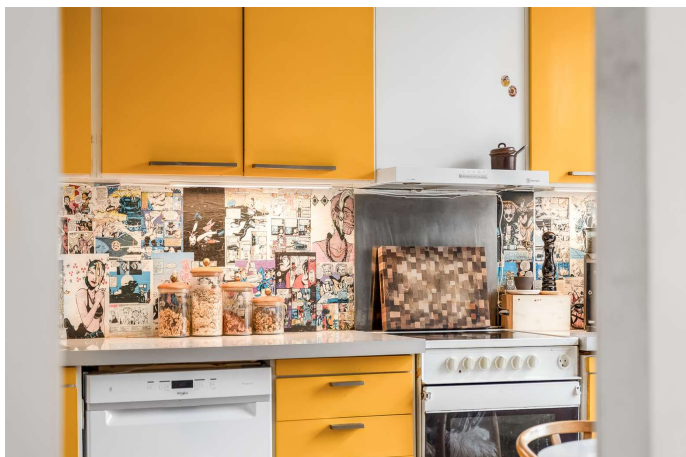


udestue

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Køkken



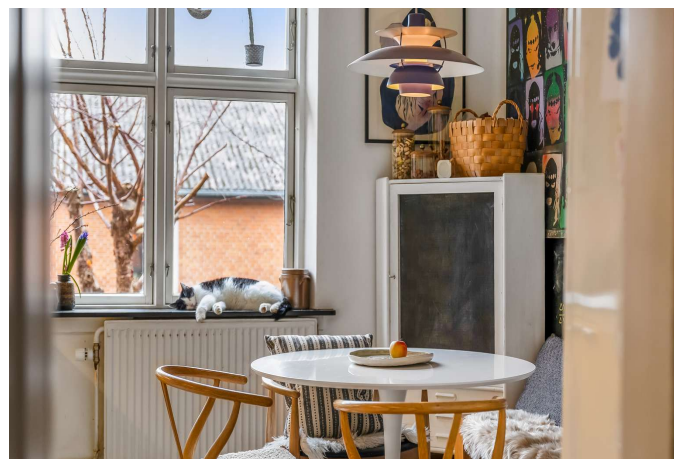
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Toilet



Repos



Repos

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Repos



Repos



Udsigt



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Anneks



Hobbyrum



Facade



Facade



Facade



Facade

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Facade



Have



Have



Have



Have



Have

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Have



Facade



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

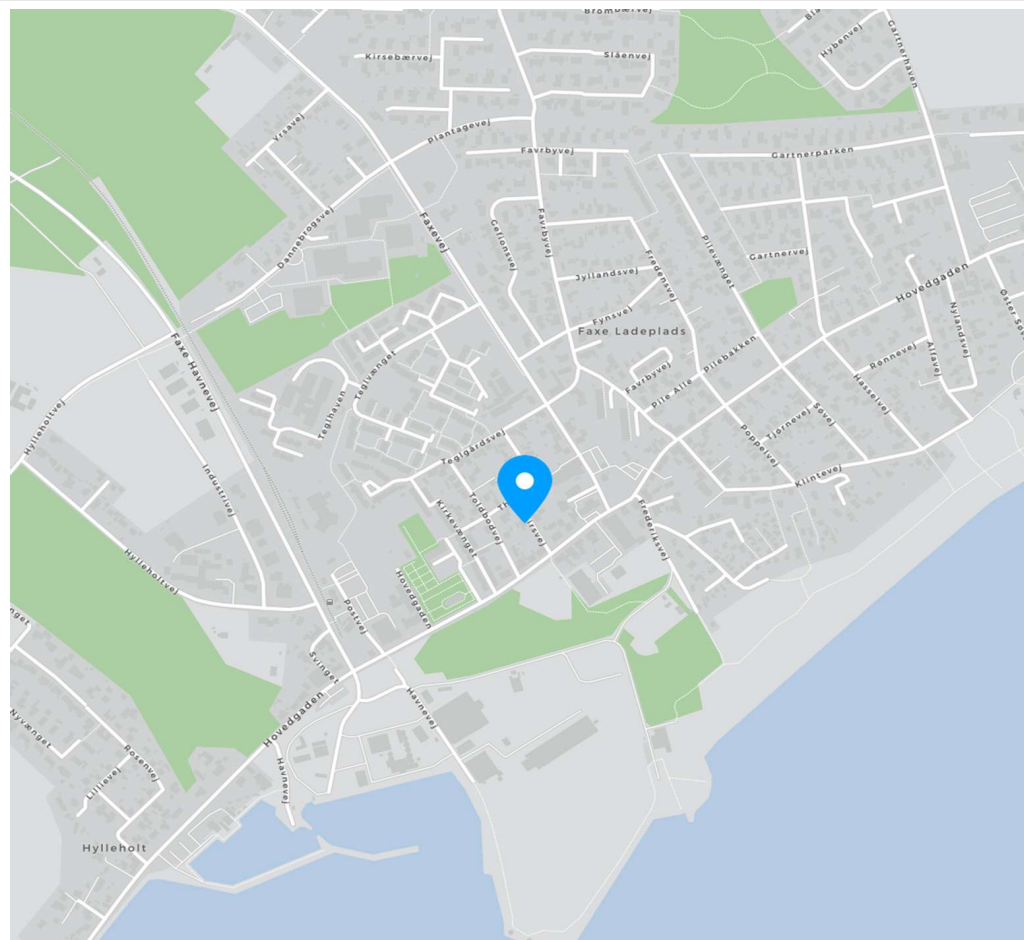
Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026



Plantegning





Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 6a4 Præstevænget, Hylleholt
BFE-nr.: 2583673
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.460.000
Grundværdi: 656.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.168.000
Grundlag for grundskyld: 524.800

Arealer**

Grundareal: 639 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Garage: 32 m²
Udhus: 20 m²

** 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

- Nr. 1: 22.08.1893 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.02.1956 - Dok om master mv, Resp lån i off midler, se tillige akt T 131
- Nr. 3: 09.05.2003 - Lokalplan nr 300-32
- Nr. 4: 27.03.2008 - Samejeoverenskomst, tillige indeholdende bestemmelser om salg, pantsætning mv 08.09.2008 l. prt. ang. resp. - se akt

Planer

Kommuneplan Faxe 2025-2037 - link
Kommuneplan Faxe link 2021-2033 - link
Kommuneplan FL-B2 - Faxe Ladeplads Nord
Lokalplan 300-32 - Bevarende lokalplan for Faxe Ladeplads
Spildevandsplan Faxe 2022-2026 - link
Varmeplan - Faxe Kommune 2022

Anvendelsesbegrænsninger

Bygning 1 på ejendommen er noteret med bevaringsværdi 3 hos Kulturstyrelsen og underlagt den bevaringsværdige lokalplan for området. Køber opfordres til at undersøge forinden ombygning og ændring af ejendommens ydre.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig ejendomsskat og grundskyld

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.400 Forbrug: 2.404 KBM GAS
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D + D + D



Adresse: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 27.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.957	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation ANSLÅET	kr.	5.000	I alt	kr.	2.511.850
Rottebekæmpelse	kr.	175			
Husforsikring ANSLÅET	kr.	7.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.330		

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: Ægirsvej 1, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-25252
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

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: