

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: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Fuglsang 7, Faxe Ladeplads – En tidsløs perle med charme og panoramaudsigt

Velkommen til Fuglsang 7 – en charmerende og sjælfuld bolig fra 1915, hvor historien lever i hver en detalje, og hvor tidens gang kun har tilført endnu mere karakter og elegance. Boligen er løbende om- og tilbygget med respekt for den oprindelige stil – senest i 2010 – hvilket skaber en harmonisk balance mellem klassisk charme og moderne anvendelighed. Med sit klassiske stråtag, hvidpudsede facade og varme, indbydende rum, fremstår hjemmet som et sandt kærtegn for sanserne.

Ejendommen er beliggende på en eftertragtet adresse i Faxe Ladeplads – omgivet af grønne omgivelser, der skaber rolige og trygge rammer i hverdagen.

Indenfor mødes man af en atmosfære, der forener nostalgi med liv og varme. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og åbner op for udsigten over de omkringliggende marker og haver – som et levende maleri, der forandrer sig fra dag til dag, hvor man kan følge årstidernes skiften i takt med naturens farver og stemninger. Her opleves et åbent og lyst indre, hvor man straks føler sig hjemme.

Ejendommen består af to hus nr. med et samlet grundareal på 1.215 kvm, hvilket giver gode muligheder for både udfoldelse, privatliv og fremtidige projekter.

Haven er en naturlig forlængelse af boligens romantiske udtryk. Her indbyder solrige terrasser og hyggelige kroge til afslapning, leg og samvær. Uanset om du drømmer om blomstrende bede, køkkenhave eller lange sommeraftener under åben himmel, er rammerne til stede.

Fuglsang 7 er mere end blot en bolig – det er et hjem med sjæl, historie og en beliggenhed, der sjældent udbydes. En unik mulighed for at forene klassisk charme med moderne livskvalitet i rolige og attraktive omgivelser.

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

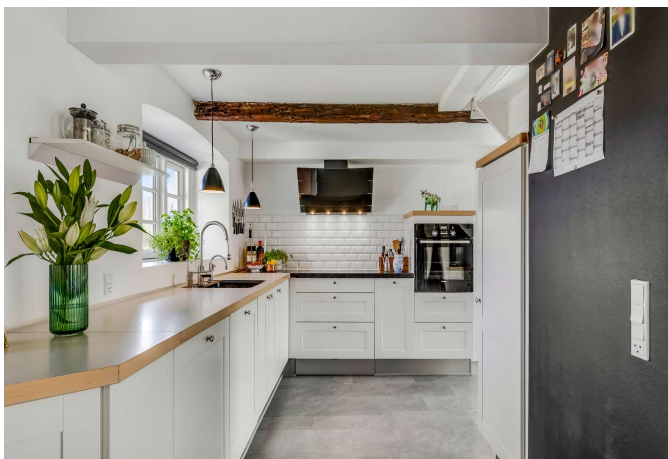
Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

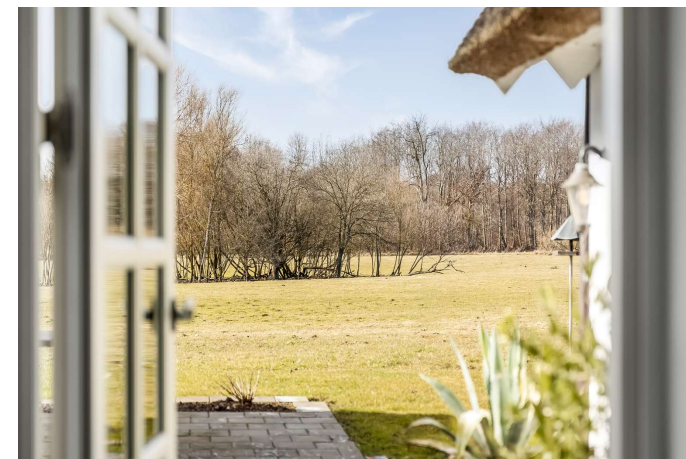
Dato: 28.04.2026



Alrum



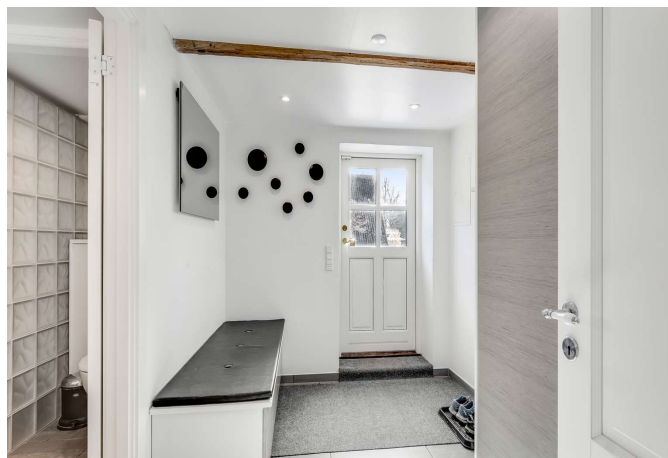
Køkken



Køkken



Alrum



Entré



Køkken

Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



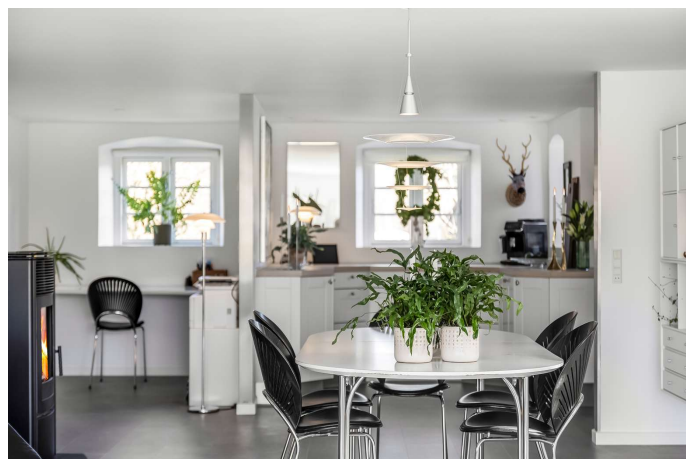
Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



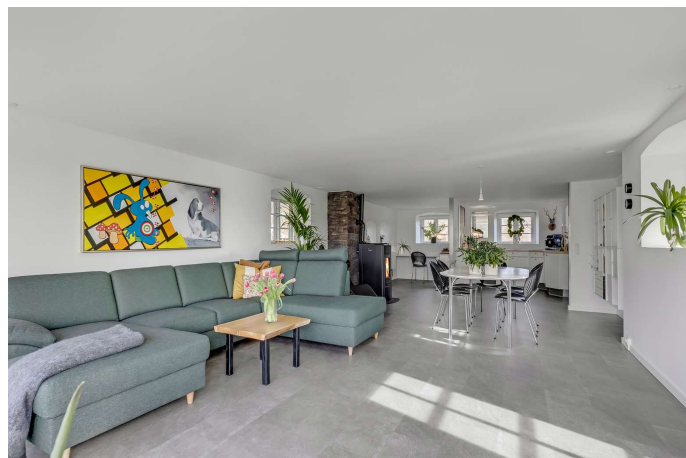
Alrum



Alrum



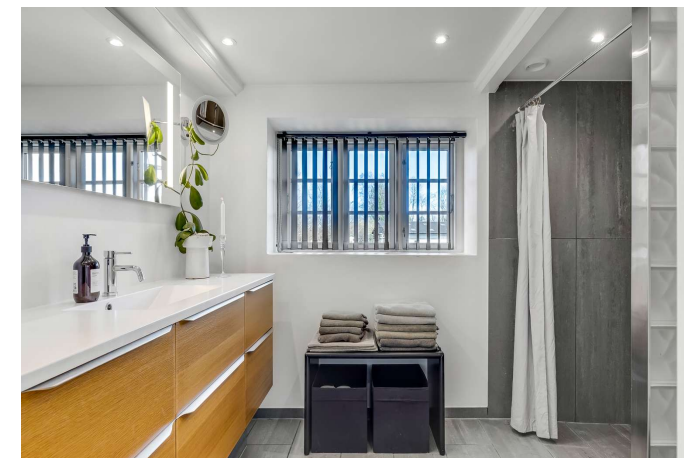
Alrum



Alrum



Alrum



Badeværelse

Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Badeværelse



Repos



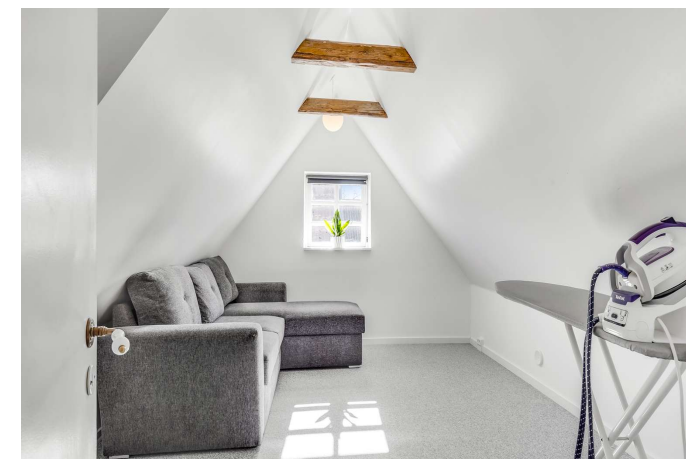
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



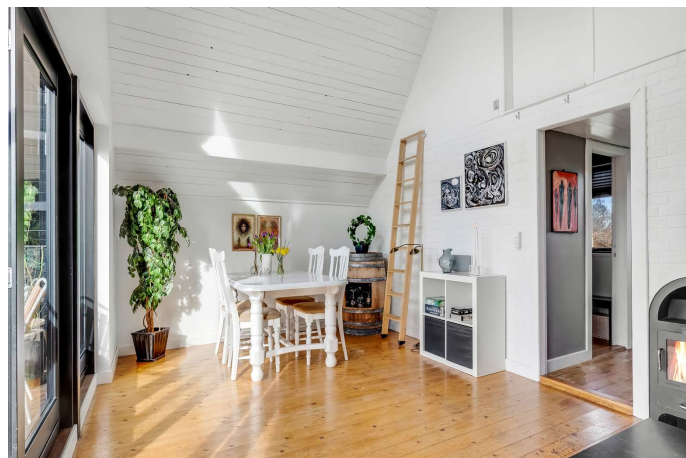
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Terrasse



Terrasse



Anneks



Have



Terrasse



Terrasse



Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Have



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Luftfoto

Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

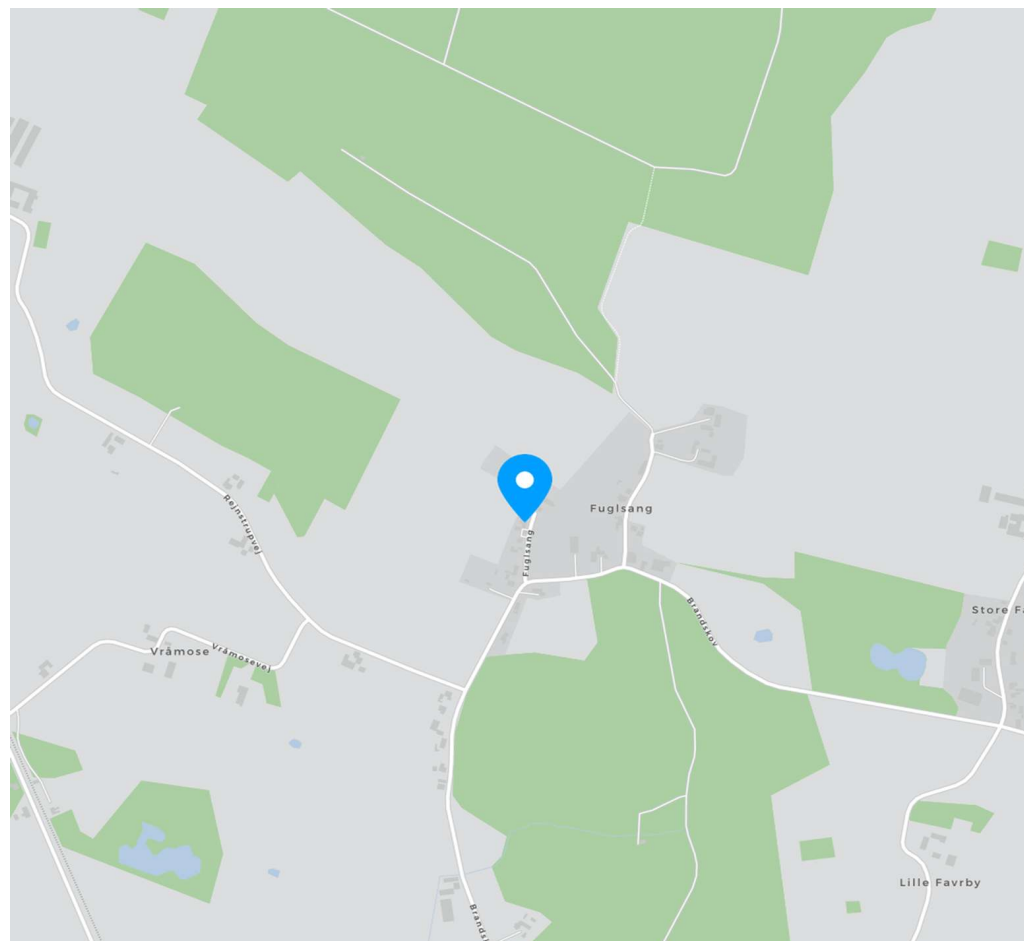
Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning





Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 4f Rejnstrup By, Faxe
BFE-nr.: 2582349
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1915/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.425.000
Grundværdi: 433.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.140.000
Grundlag for grundskyld: 346.400

Arealer**

Grundareal: 1.215 m²
Boligareal i alt: 167 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 156 m²
- heraf Bygning til lager 11 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 36 m²
Garage: 35 m²
Udhus: 40 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: 04.10.2018 - DEKLARATION OM MINIPUMPESTATIONER OG SPILDEVANDSLEDNING

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Miele, opvaskemaskine mrk. Miele, indbygningsovn mrk. Simens, induktionskogeplade mrk. Point-MIP82DK, emhætte mrk. Silverline, ----- vaskemaskine og tørretumbler MEDFØLGER IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 2.117 KWh EL + 2,2 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.814	Kontantpris	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	2.771	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse	kr.	209	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.548
Husforsikring	kr.	12.084	I alt	kr.	4.551.398
Renovation ANSLÅET	kr.	4.460	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	900			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.238			

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: Fuglsang 7, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: WB-26024
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 28.04.2026

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:

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.

Minipumpestation - spildevand

I henhold til tinglyste servitut skal det tåles, at minipumpestation med alt tilbehør (stikledning, elstyreskab og udluftning) er beliggende på ejendommene. Faxe Spildevand A/S afholder alle driftsudgifter til minipumpestationer. Til dækning af eludgifter halveres den faste årlige takst pr. spildevandsstikledning indlagt til ejendommen.

Brændeovn i udhus

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