



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: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Indflytningsklar villa fra 1910 med moderne annek, stor garage og kort afstand til strand i Faxe Ladeplads

Charmende gennemrenoveret villa med skønt annek og stor garage - lige til at flytte ind i!

Velkommen til Ingemannsvej 5, en enestående ejendom, hvor klassisk charme fra 1910 møder moderne komfort fra en omfattende renovering i 2024. Boligen er indflytningsklar og byder på 196 m² med højt til loftet, masser af lys og rummelige opholdsrum, som skaber en fantastisk atmosfære for både hverdag og sociale sammenkomster. Hele stueplan opvarmes med gulvvarme, understøttet af en energieffektiv luft til vand varmepumpe.

Ejendommen ligger på en dejlig stor grund på 1.780 m², perfekt til børn, kæledyr eller haveentusiaster. Til boligen hører et moderne udhus/anneks på 50 m², opført i 2023, med eget køkken og bad - ideelt til gæster, te- enageafdeling eller hjemmekontor. For bilentusiasten eller hobbyprojekterne er der en stor dobbeltgarage på 49 m² med elektrisk port, der giver plads til både biler, cykler og værksted.

Faxe Ladeplads er en charmerende kystby med hyggelige caféer, små butikker og naturskønne omgivelser. Fra ejendommen er der kort afstand til stranden og vandet, hvor man kan nyde både badning, sejlsport eller lange gåture langs kysten.

Med sin kombination af historisk charme, moderne faciliteter og skøn beliggenhed tæt på vandet, tilbyder Ingemannsvej 5 en unik mulighed for at flytte direkte ind og nyde et hjem, der er gennemført for både funktionalitet og livskvalitet.

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: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



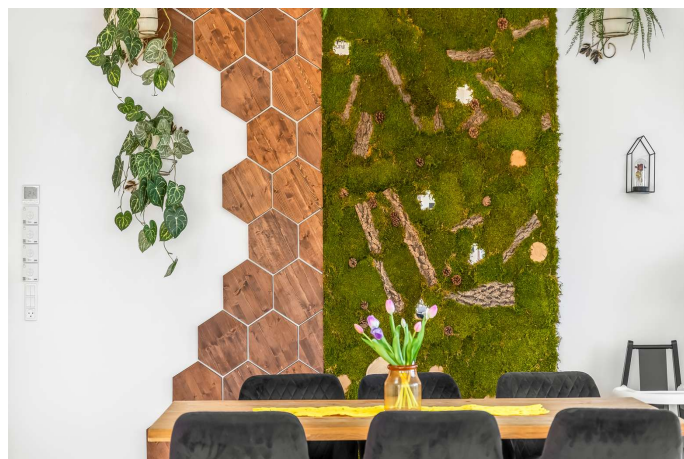
Stue



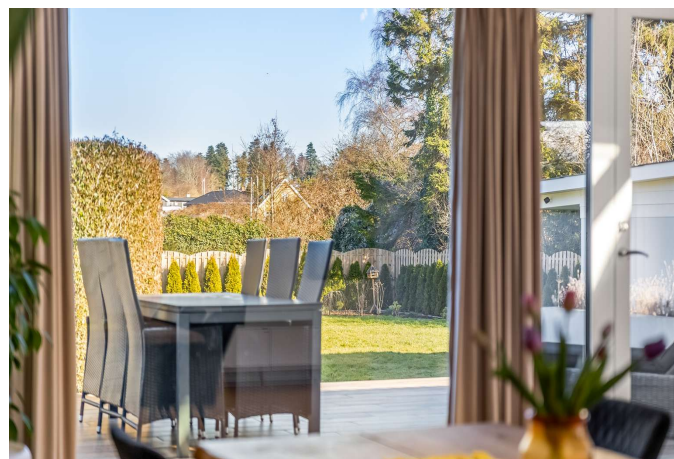
Stue



Stue



Stue



Udsigt



Stue

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

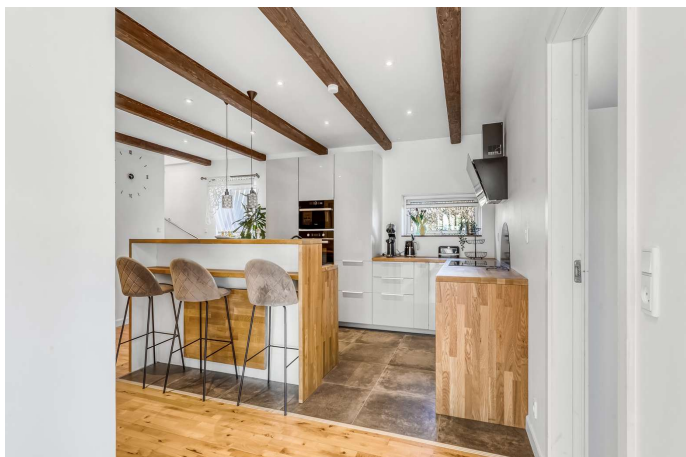


Køkken

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

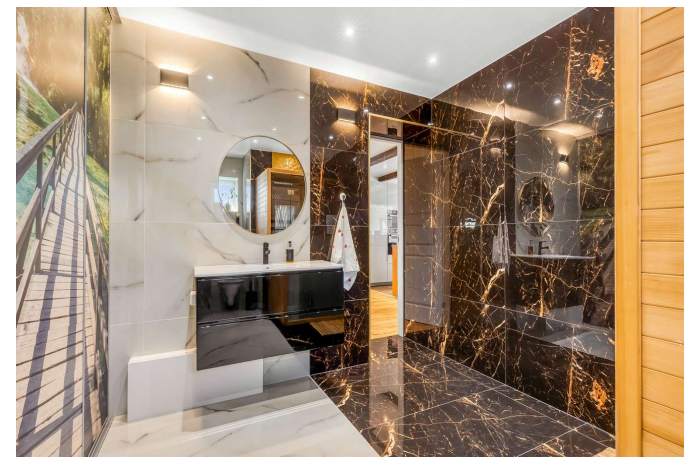
Dato: 27.04.2026



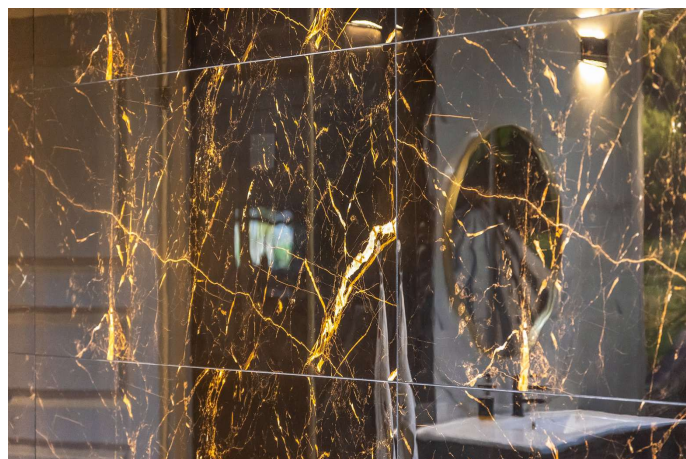
Køkken



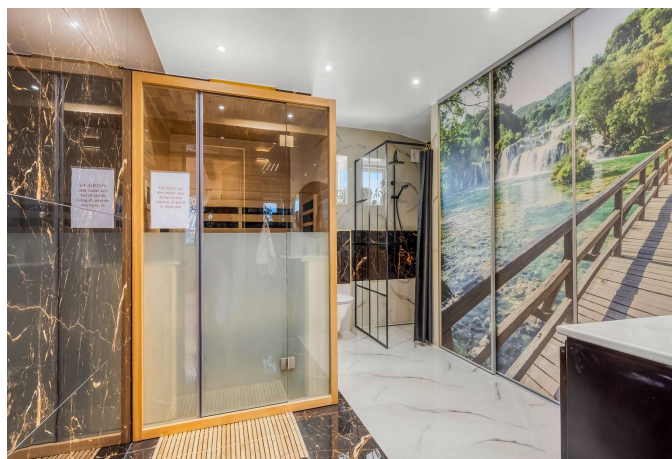
Køkken



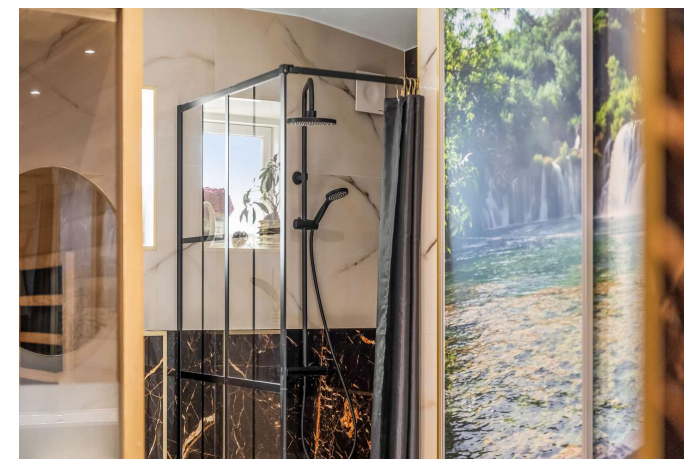
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Stue



Soveværelse



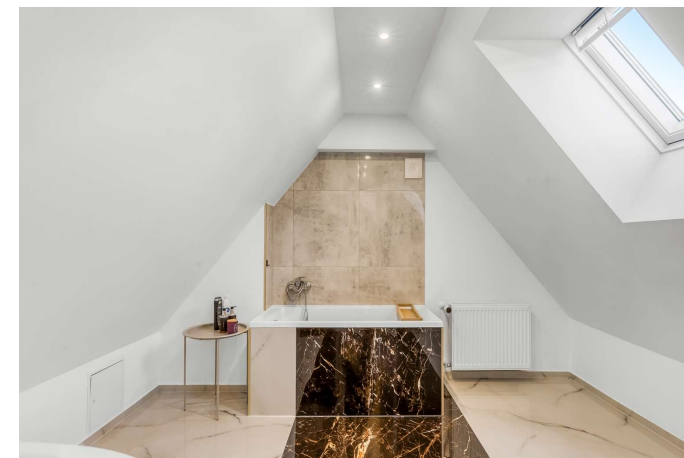
Soveværelse



Repos



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Badeværelse



Entré



Køkken



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Badeværelse



Garage



Mastefoto



Terrasse



Terrasse



Mastefoto

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Have



Have



Udsigt



Terrasse



Facade



Facade

Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Terrasse



Have



Facade



Facade



Have



Terrasse



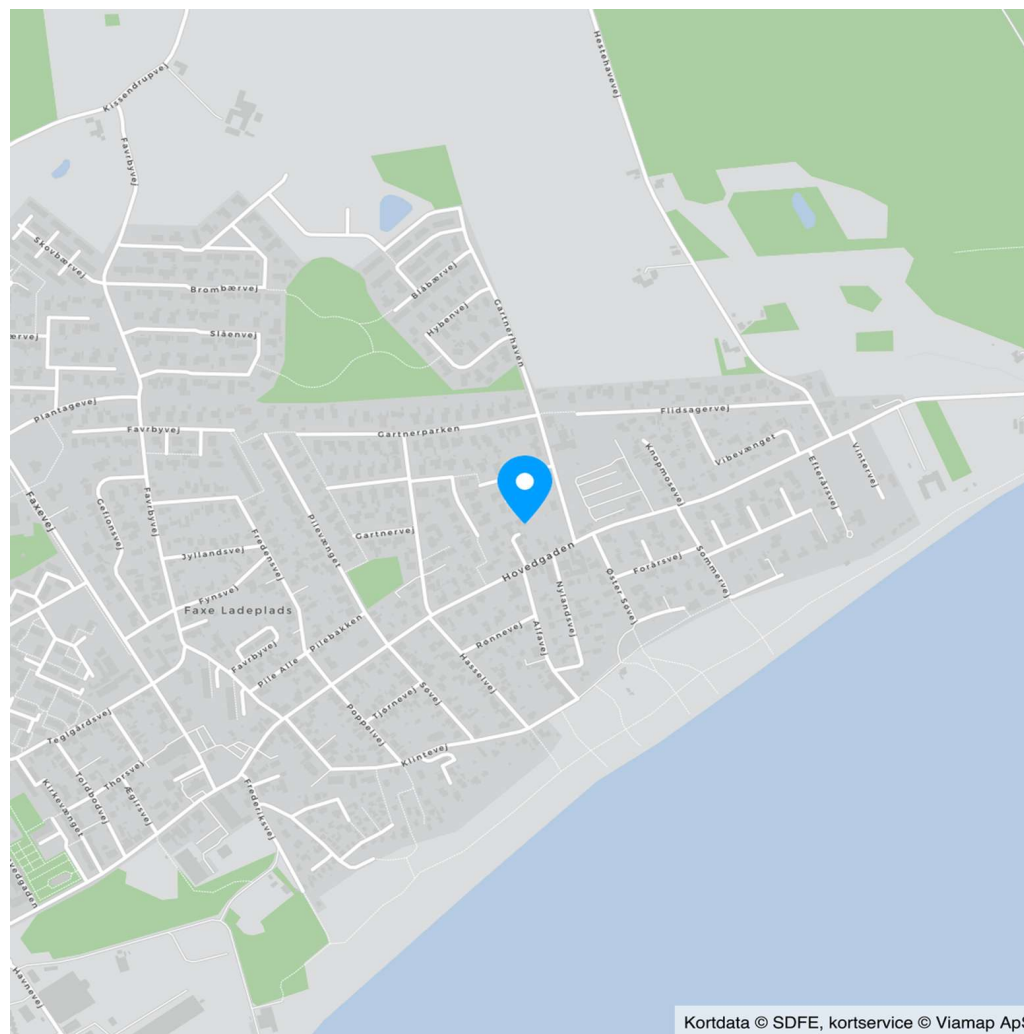
Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026



Plantegning





Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Enfamiliehus
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2x Ll. Favrbj By, Hylleholt
BFE-nr.: 2583199
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1910/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.768.000
Grundværdi: 1.104.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.414.400
Grundlag for grundskyld: 883.200

Arealer**

Grundareal: 1.780 m²
- heraf vej 89 m²
Boligareal i alt: 196 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 50 m²
Garage: 49 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2035
Kommuneplan FL-B2 - Faxe Ladeplads Nord

Tilbehør:

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

opvaskemaskine mrk. Samsung, keramisk kogeplade mrk. Ukendt, indbygningsovn mrk. Wasco, induktionskogeplade mrk. Wasco, microovn mrk. Whirlpool, emhætte mrk. Ukendt, , ----- Køle-/fryseskab mrk. Wasco og vaskemaskine mrk. Wasco MEDFØLGER IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.700 Forbrug: 6.166 kWh EL

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.213
Grundskyld	kr.	7.066
Rottebekæmpelse	kr.	235
Husforsikring	kr.	11.529
Renovation ANSLÅET	kr.	4.460

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	4.033.350

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 30.503

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: Ingemannsvej 5, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-26025
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

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:

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.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet

Udhus er indrettet som bolig/anneks

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.