

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: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



Når beliggenhed bliver livsstil – unik ejendom direkte til vandet

Forestil dig at vågne til lyden af bølgerne og se solopgangen fra din seng, mærke havbrisen gennem vinduet på klem og lade blikket vandre ud over det åbne vand – hver eneste dag. Her bliver det ikke bare en drøm, men livet.

I første række til havet med egen grund direkte til stranden – og uden tvivl én af områdets absolut bedste beliggenheder. Ejendommen er et ægte arkitekteregnet individualist-hjem opført i 1993 af den nuværende ejer. De 120 veludnyttede kvadratmeter skaber en bolig med sjæl og personlighed. Her er tale om enkelthed, hvor materialer, udsigt og udsyn skaber en særlig ro. Hvert rum er tænkt med en lethed, der får boligen til at føles større end sine kvadratmeter – som et eksklusivt fristed, hvor natur og æstetik går hånd i hånd. Lyset strømmer ind og understreger forbindelsen mellem inde og ude.

Grunden på hele 1.710 kvadratmeter giver en sjælden følelse af frihed. Her er luft omkring dig, privatliv og uendelige muligheder for at skabe din egen oase. Adgangen sker via en privat, asfalteret vej, som kun deles med én nabo – diskret, roligt og præcis så tilbagetrukket, som en beliggenhed af denne karakter fortjener. Udhuset på 20 kvadratmeter med ovenlys giver ekstra plads til både praktiske formål og kreative projekter. Sæt din kajak direkte i vandet fra din grund eller nyd stilheden på paddleboard.

Faxe Ladeplads er en autentisk kystby på Sydøstsjælland med ægte sommerstemning, hyggeligt havnemiljø, maritimt liv ved lystbådehavnen og nogle af områdets mest eftertragtede badestrande. Her mødes skov og strand i et varieret landskab. Samtidig er du stadig inden for rækkevidde af byen – med direkte tog til Roskilde og Køge (og videre til Kbh.) samt kort afstand til både Faxe, Næstved og resten af Sjælland.

Dette er ikke bare en bolig. Det er en sjælden mulighed for at eje et stykke af kysten

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: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



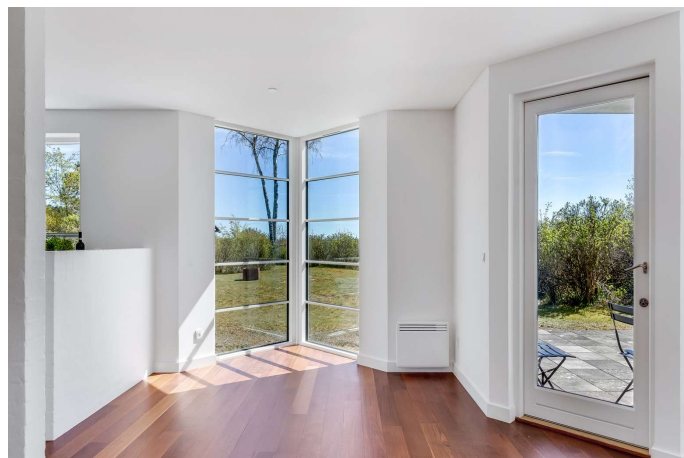
Luftfoto



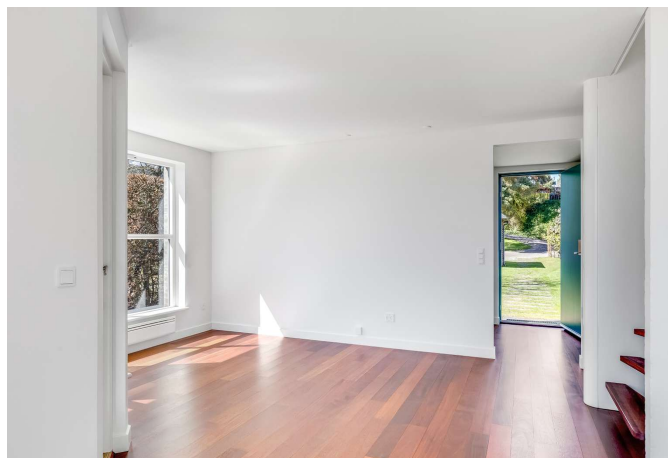
Stue



Udsigt



Stue



Stue

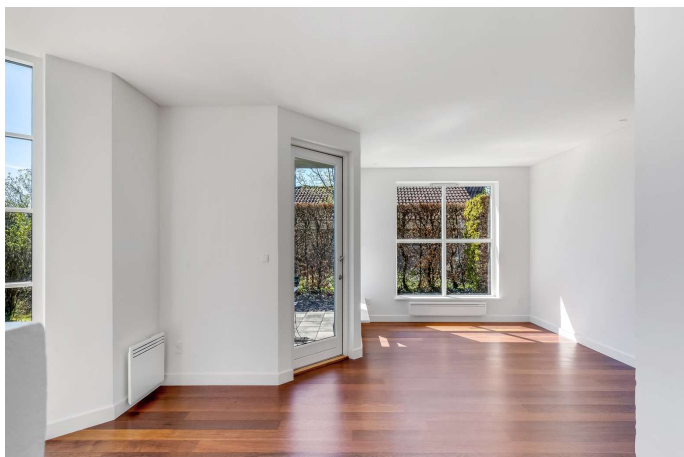


Terrasse

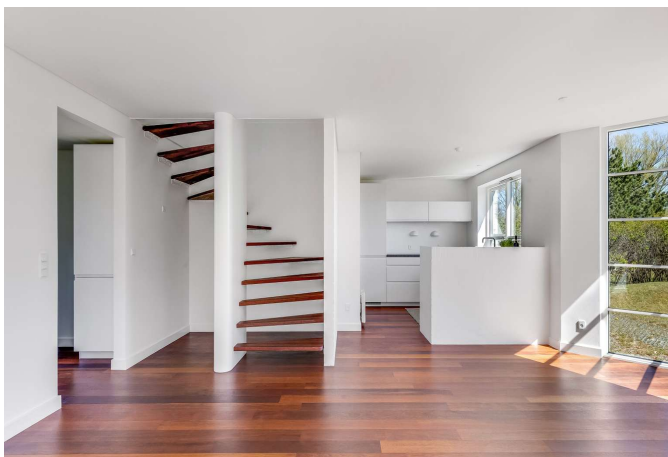
Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



Stue



Stue



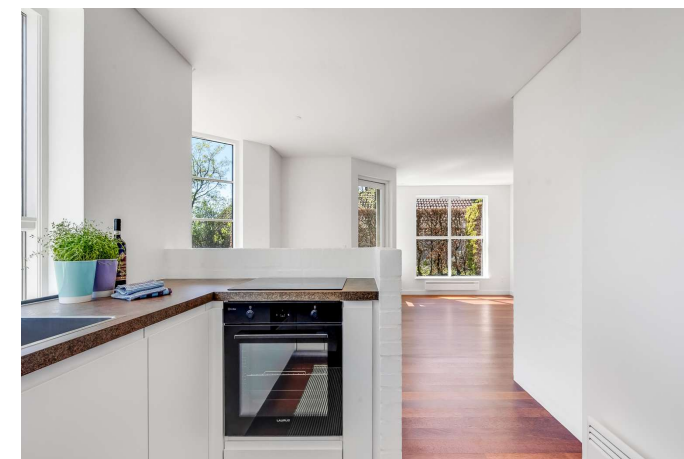
Køkken



Udsigt



Køkken



Køkken

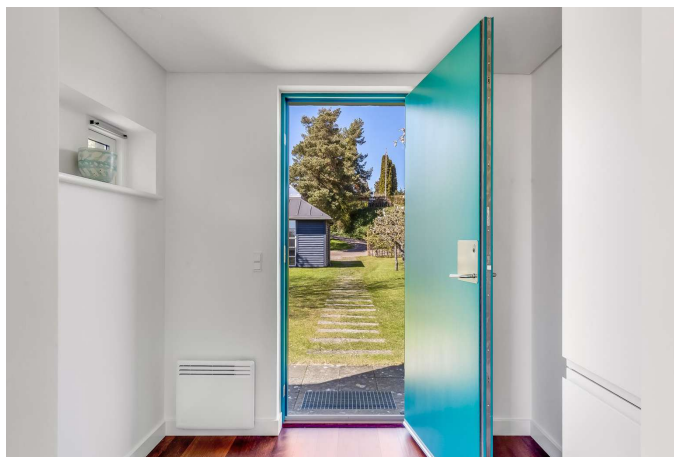
Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



udsigt



Entré



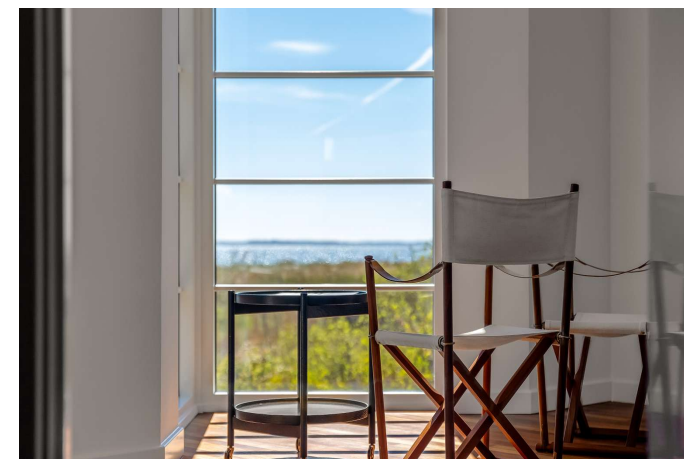
Trappe



Repos



Stue

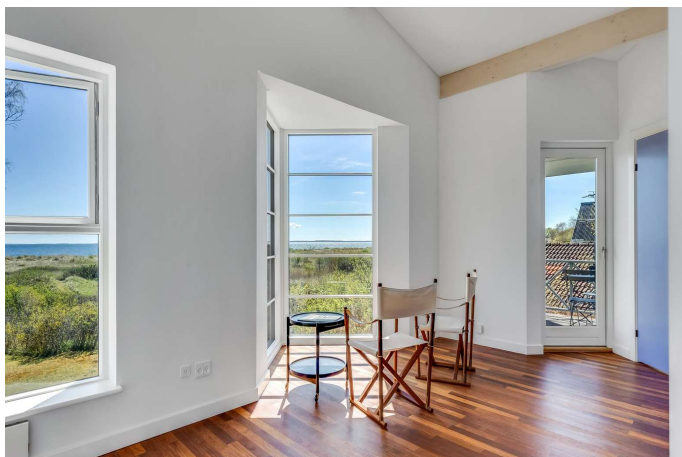


Stue

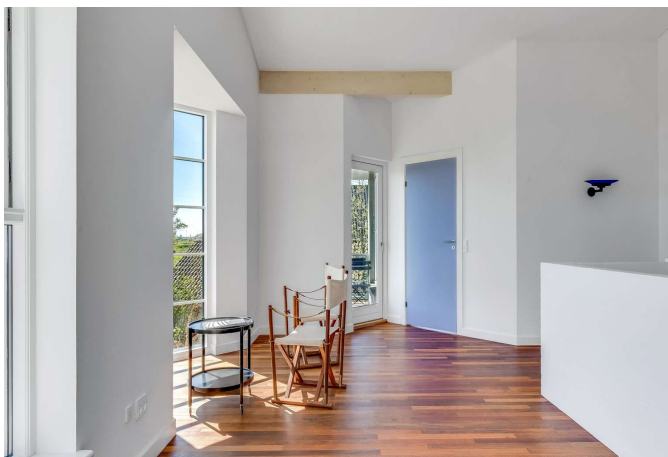
Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



Stue



Stue



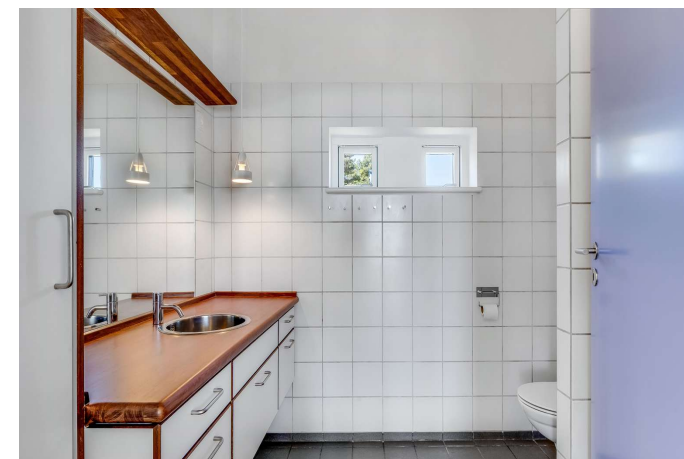
Værelse



Udsigt/overdækket altan



Værelse

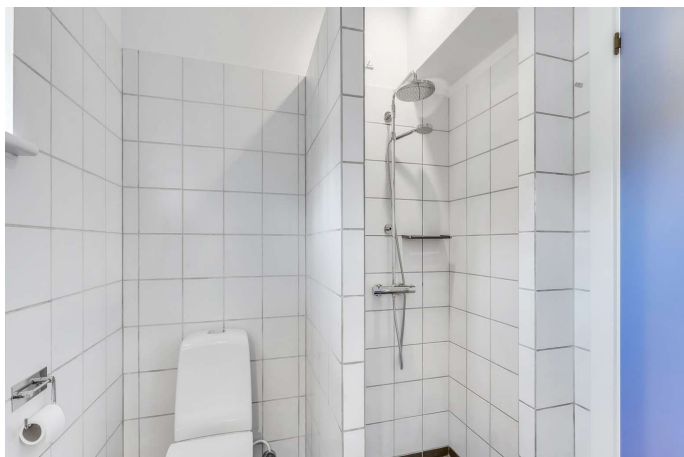


Badeværelse

Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

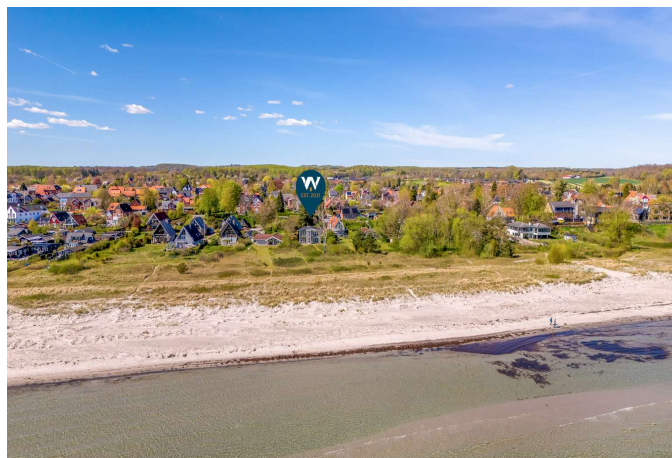
Dato: 17.08.2026



Badeværelse



Udhus

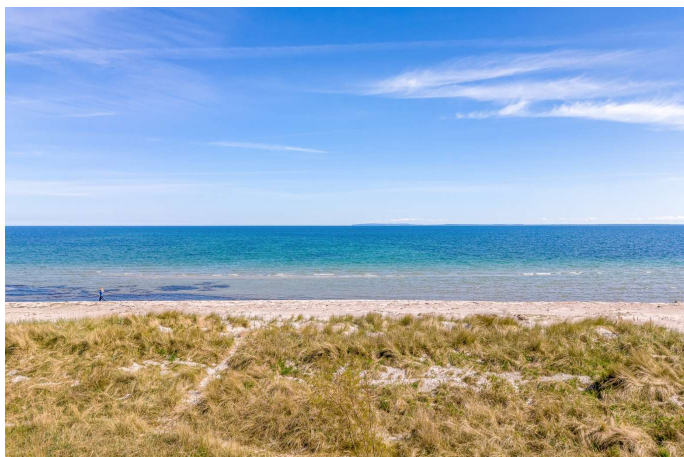


Luftfoto

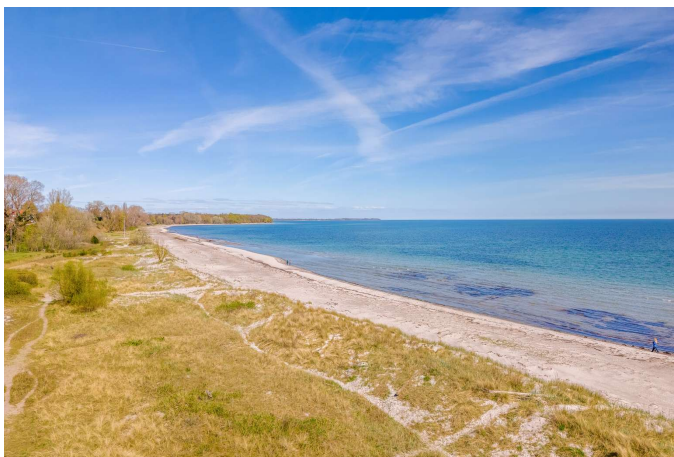
Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

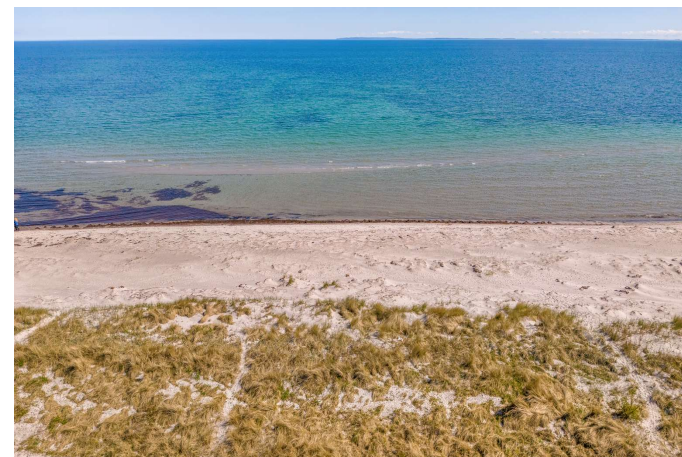
Dato: 17.08.2026



Luftfoto



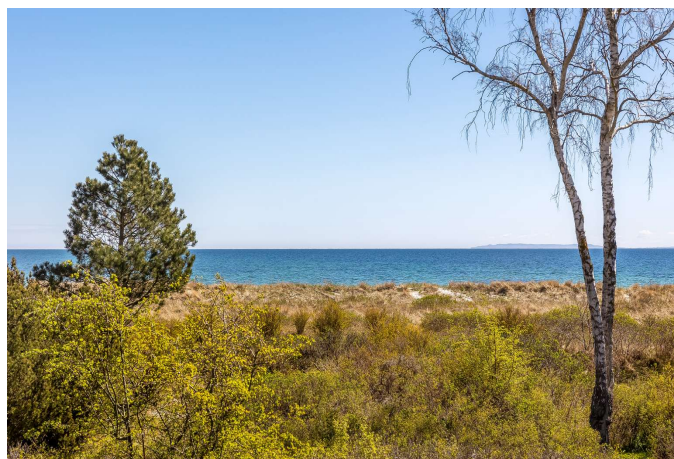
Luftfoto



Luftfoto



Udsigt



Udsigt



Altan

Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



Udsigt



Udsigt



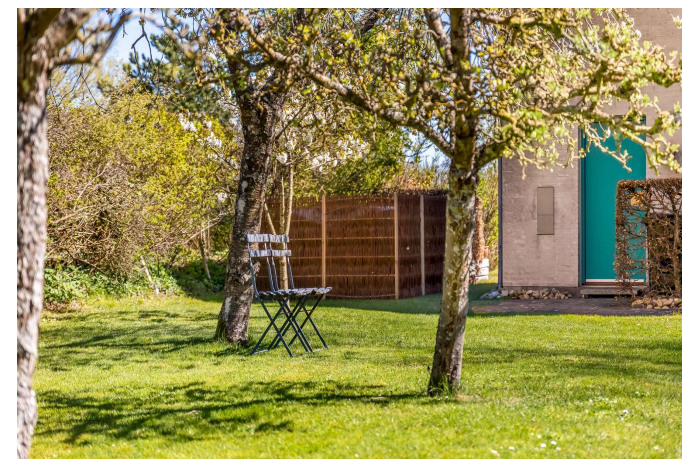
Udsigt



Udsigt



Facade



Have

Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

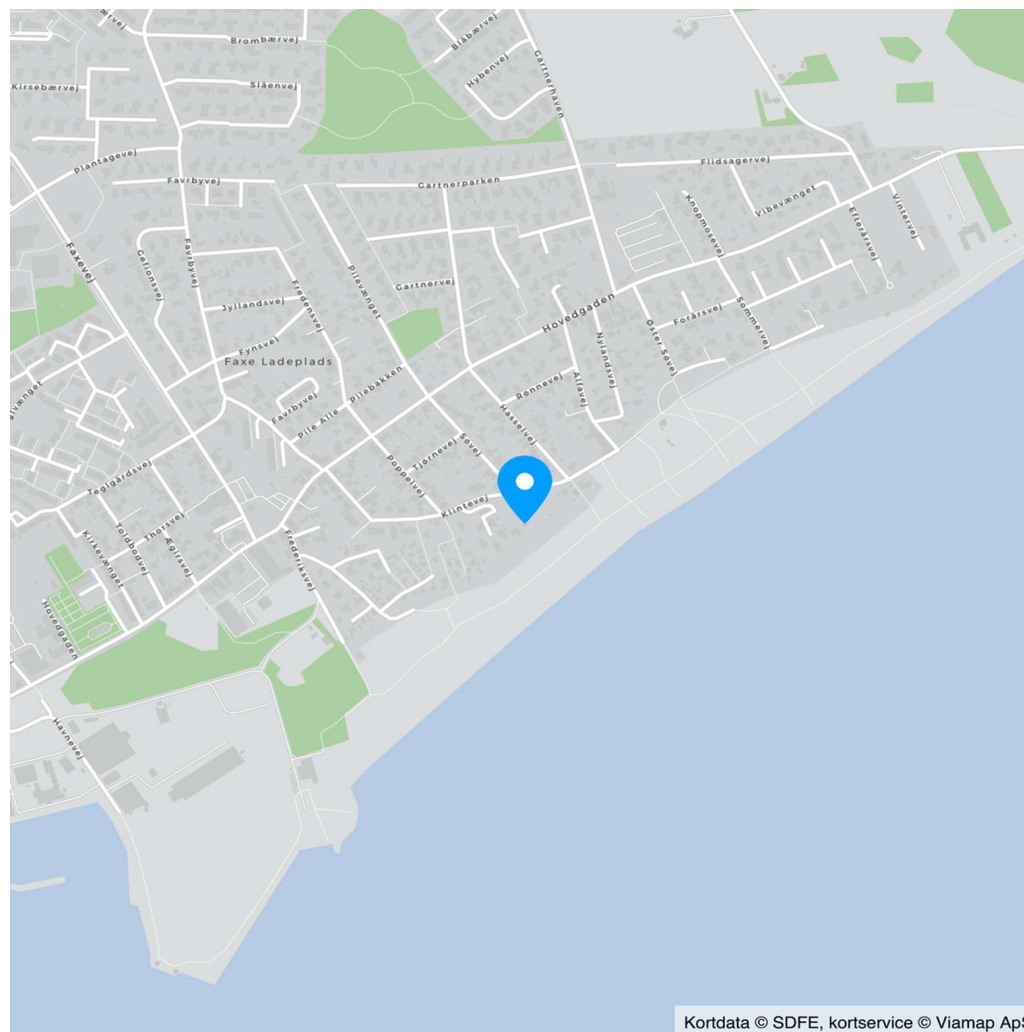
Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2ey Ll. Favrbj By, Hylleholt
BFE-nr.: 2583332
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1993

Arealer**

Grundareal: 1.710 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 20 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.180.000
Grundværdi: 4.346.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.544.000
Grundlag for grundskyld: 3.476.800

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

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Grundig, opvaskemaskine mrk. Fisher&Paykel, indbygningsovn mrk. Laurus, induktionskogeplade mrk. Laurus, Emhætte (Ingen emhætte på ejendommen - sælger køber en emhætte for op til kr. 10.000,- til køber)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.09.1908 - Dok om baderet mv, vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 08.09.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 10.02.1993 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 4: 09.05.2003 - Lokalplan nr 300-32
- Nr. 5: 20.08.2009 - Dekl ang anlæg af hovedkloak mv

Planer

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

Anvendelsesbegrænsninger

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 3 på bygning 1 samt i den bevaringsværdige lokalplan. At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 9.943 KWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltning: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	12.974
Grundskyld	kr.	27.814
Rottebekæmpelse	kr.	127
Husforsikring	kr.	3.154
Digelaug ANSLÅET	kr.	3.300
Renovation ANSLÅET	kr.	4.460

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	6.246.550

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. 51.830

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: Klintevej 24, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: WB-26028
Ejerudgift/md.: kr. 4.319

Dato: 17.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vedligeholdelsespligten skal deles mellem nr. 22 og nr. 24, såfremt nr. 22 ændrer status til helårsbolig.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 3 på bygning 1 samt i den bevaringsværdige lokalplan.

At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Adgangs vej

I henhold til servitut lyst 1993 påhviler det ejendommen, at vedligeholde adgangsvejen, som deles med nr. 22, så længe nr. 22 forbliver sommerhus.

Fredet naturtype - et overdrev

Der er på ejendommen et fredet overdrev.

Et natur overdrev er et lysåbent, tørt og næringsfattigt græslandskab, der vedligeholdes gennem ekstensiv græsning eller slåning.

Køber kan kontakte Naturstyrelsen for nærmere

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende indefor en strandbeskyttelseslinje.

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten.

Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegn.

Køber kan kontakte Kystdirektoratet for yderligere.

Kystbeskyttelse og digelaug

Køber gøres opmærksom på, at der skal etableres en kystbeskyttelse langs ejendommens grund.

Projektet er i høring til og med maj 2026. Der kan læses mere omkring projektet på Faxe Kommunes hjemmeside.

En anslået udgift for ejendommen til et digelaug vil være omkring kr. 275,- pr. mdr. Det endelige beløb kendes ultimo 2026.

Køber overtager forholdet og dette er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Naturskaderådet oplyser

Naturskaderådet har registreret, at ejendommen er blevet beskadiget og har modtaget erstatning som følge af en naturskade i forbindelse med stormhændelse.

Naturskaderådets hjemmeside www.naturskaderaadet.dk