



## 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: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



### Mursten med historie og charme

Hvis du er typen, der hellere vil have sjæl end standardløsninger, så kig lige med her. Denne rødstensvilla fra 1896 er et levende bevis på, at god stil aldrig går af mode – og at huse altså godt kan ældes med ynde.

Med sine 128 kvadratmeter er her plads til både hverdag og lidt ekstra al-buerum. Huset emmer af charme og historie, og man fornemmer næsten, at væggene har set lidt af hvert – på den gode måde.

Beliggenheden? Den er svær at brokke sig over. Du er kun få minutters gang fra både havnen i Faxe Ladeplads og stranden, så spontane gåture med havluft i håret bliver hurtigt en fast vane (eller undskyldning for lige at snuppe en is mere).

Haven er noget helt for sig selv – ugeneret og klar til alt fra stille morgenkaffe til lange sommeraftener. Her kan du være helt i fred... medmindre du selv inviterer nogen.

De gode udhuse sørger for, at der er plads til både værktøj, cykler, projekter og de ting, du ikke helt ved, hvorfor du gemmer – men som du nægter at smide ud.

Og så er der styr på varmen: huset opvarmes med en luft-til-vand varmepumpe, som er leaset – en løsning, der bare kører, og som du kan overtage abonnementet på.

Kort sagt: Et hjem med karakter, charme og en beliggenhed, der gør det svært at blive i sofaen hele dagen... men ikke umuligt.

### 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: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Facade



Facade

Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Have



Have



Have



Have



Have

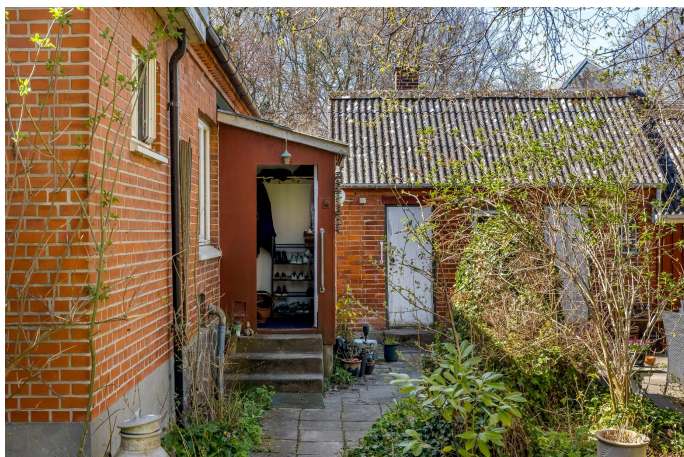


Terrasse

Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Terrasse



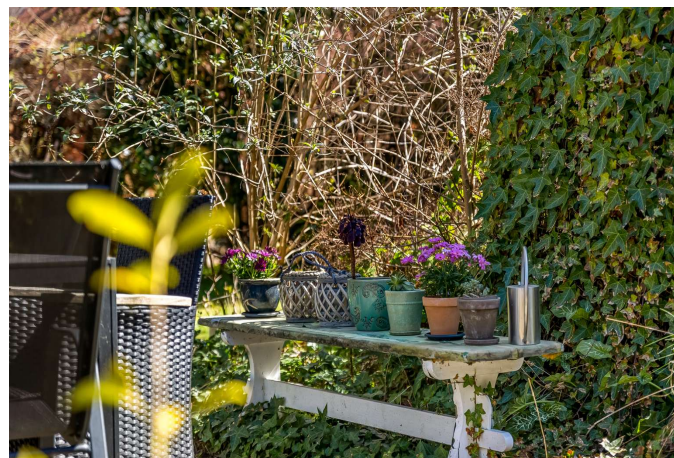
Terrasse



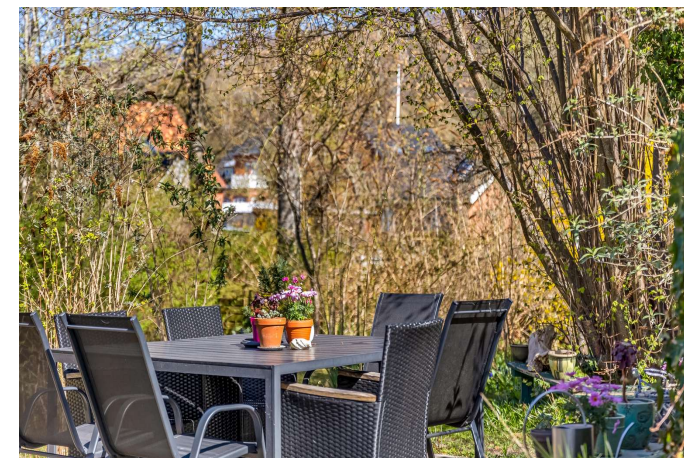
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

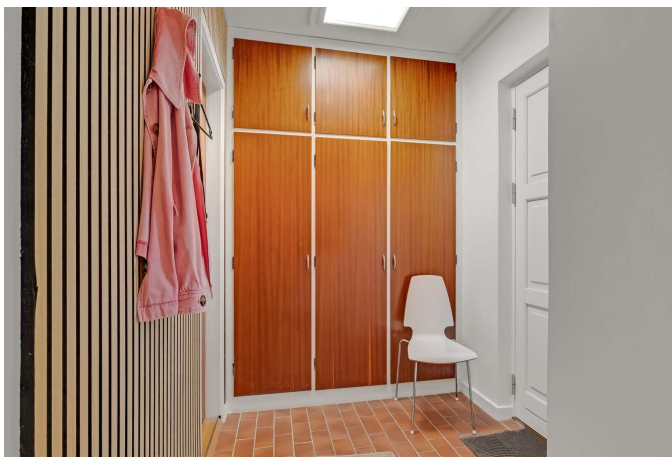
Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Terrasse



Entré



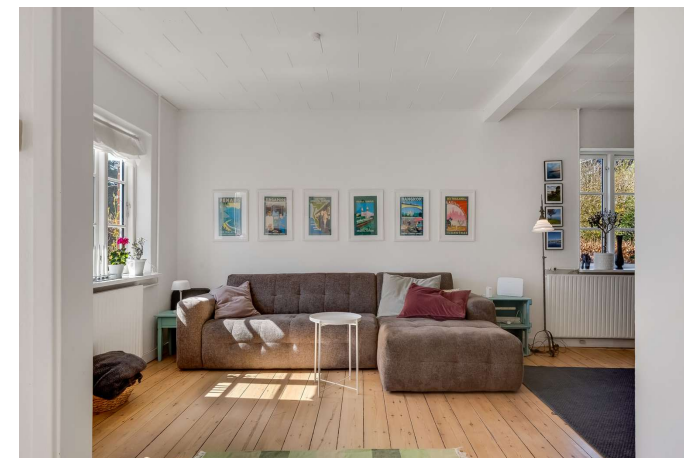
Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue

Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Stue



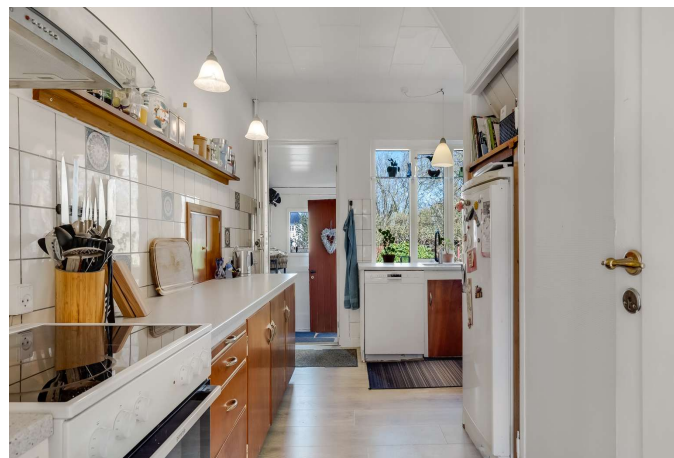
Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse

Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Værelse



Anneks



Anneks



Bryggers

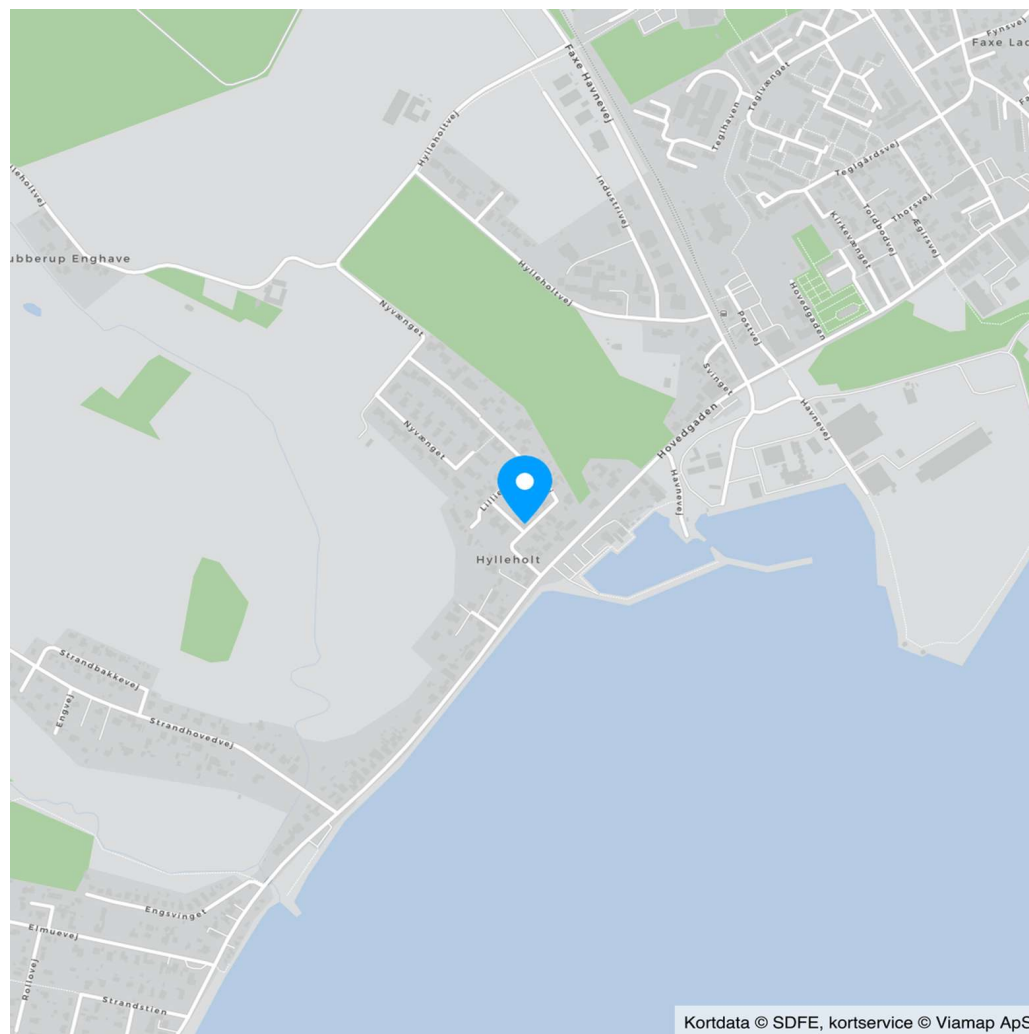
Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026



Plantegning





Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 2r Hylleholt By, Hylleholt  
BFE-nr.: 2582802  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1896

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.559.000  
Grundværdi: 982.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.247.200  
Grundlag for grundskyld: 785.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 690 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 4 m<sup>2</sup>  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 49 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.01.1898 - Dok om hegn, hegnsmur mv

**Planer**

Kommuneplan FL-B4 - Strandhovedvej / Rosenvej  
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Elmatic, køle-/fryseskab mrk. Whirlpool, komfur mrk. Gorenje, opvaskemaskine mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Gorenje, tørretumbler mrk. AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring G/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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 6.979 kWh EL

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: 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: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.361	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.285	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Rottebekæmpelse	kr.	174	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Husforsikring	kr.	4.801	I alt	kr.	1.716.633
Renovation	kr.	4.460			
Nærvare abonnement varmepumpe	kr.	14.400	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.	36.481			

**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: Rosenvej 1, 4654 Faxe Ladeplads  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 04.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.160.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 71.645

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

**Vejvedligehold**

Udgiften til vejvedligehold sker i fællesskab. Der indbetales ikke til en grundejerforening eller vejfond, men afregnes ved behov.

**Kloakering**

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er fælleskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om kloak ændring. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

**Luft til vand varmepumpe anlæg**

Køber er bekendt med, at ejendommens varmeinstallation er et luft til vand varmepumpeanlæg, som er installeret og drives på et abonnement gennem Nærvare. Køber overtager anlægget og fortsætter med sælgers aftale.