

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: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



Et hjem med hjerte og et udhus, der åbner mulighederne

Denne supercharmerende villa fra 1924 byder velkommen med en helt særlig atmosfære, hvor klassiske detaljer og en varm, indbydende stemning går hånd i hånd. Her får du 102 veludnyttede boligkvadratmeter, der er indrettet med fokus på både funktionalitet og hygge, og boligen fremstår indflytningsklar med masser af sjæl.

Hjertet i hjemmet er det dejlige åbne køkken, som skaber en naturlig sammenhæng til den store, rummelige stue. Her er der plads til både hverdagens rolige stunder og hyggelige sammenkomster med familie og venner. På førstesalen finder du to gode værelser samt en repos, der giver ekstra fleksibilitet i hverdagen. Reposen egner sig perfekt som kontorplads, læsehjørne eller praktisk opbevaring, så boligen udnyttes optimalt. Planløsningen gør huset velegnet til både par, den lille familie eller dig, der ønsker en bolig med plads til at arbejde hjemmefra i rare og rolige rammer. Overalt mærkes den hyggelige stemning, som gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Ejendommen byder desuden på et stort, isoleret udhus på hele 46 m², som er udstyret med varmepumpe. Her får du et ekstra disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om værksted, hobbyrum, hjemmekontor, fitnessrum eller ekstra opbevaringsplads. De gode faciliteter gør udhuset til en værdifuld forlængelse af boligen og giver masser af fleksibilitet. Udenfor venter en fantastisk lukket have, hvor du kan nyde privatlivet i fredelige omgivelser.

Haven er anlagt med et hyggeligt, lille gårdpladslignende miljø, som inviterer til morgenkaffe, lange sommeraftener og afslappede stunder under åben himmel.

Beliggenheden er samtidig særdeles central i Faxe, hvor du bor tæt på hverdagens nødvendigheder. Busstoppestedet ligger næsten lige ved døren med forbindelse til Næstved, og dagligvareindkøb kan klares på en kort gåtur. Skole og daginstitutioner kan desuden nås inden for cykelafstand, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

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: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



Have



Terrasse



Facade



Facade



Terrasse



Terrasse

Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Have



Terrasse



Terrasse

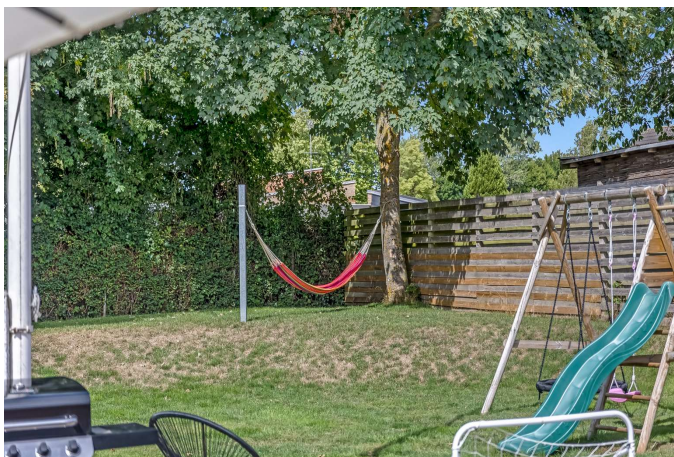
Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

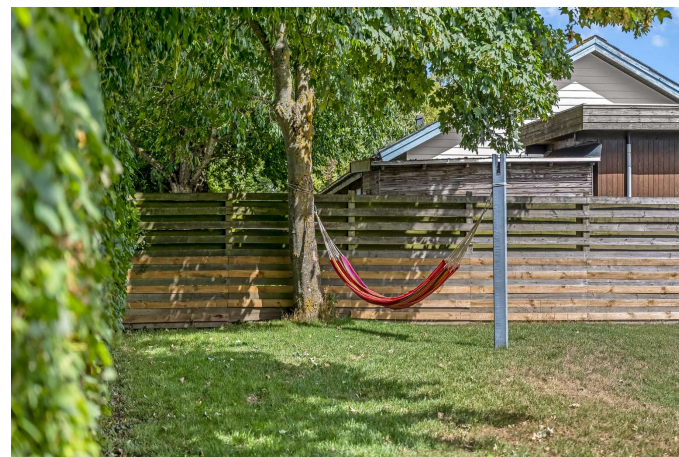
Dato: 09.08.2026



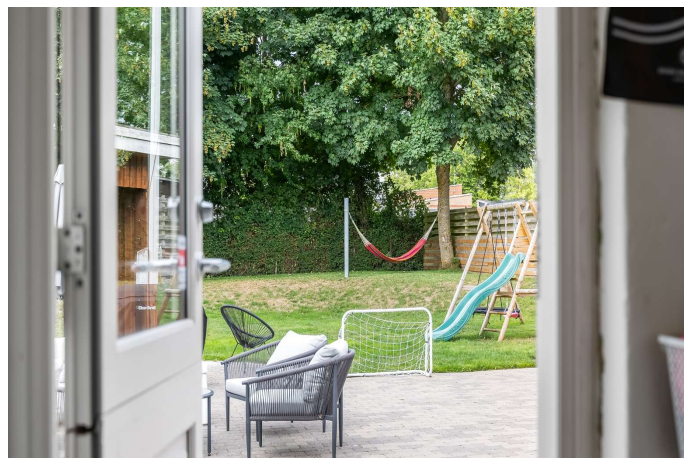
Have



Have



Have



Entré



Køkken

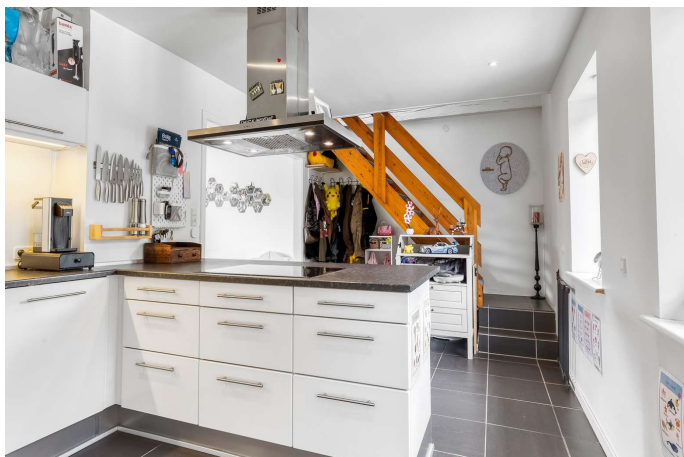


Køkken

Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



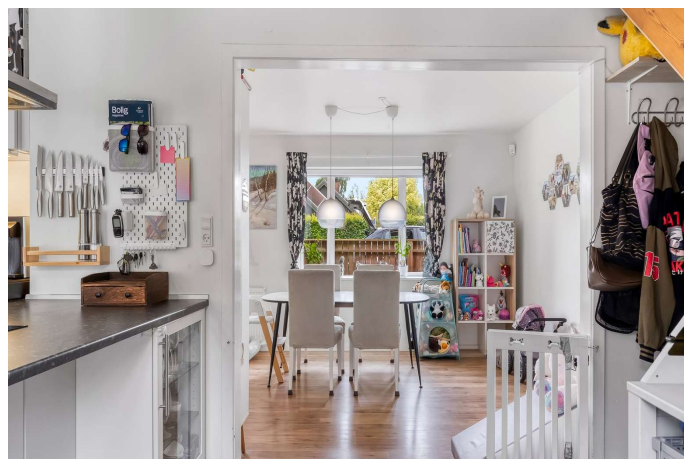
Køkken



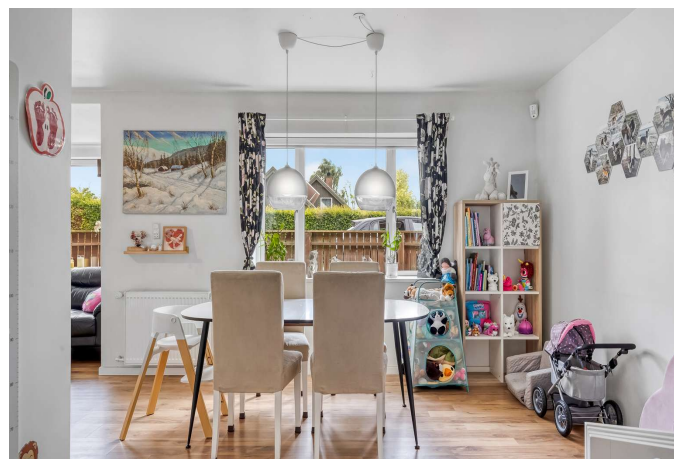
Køkken



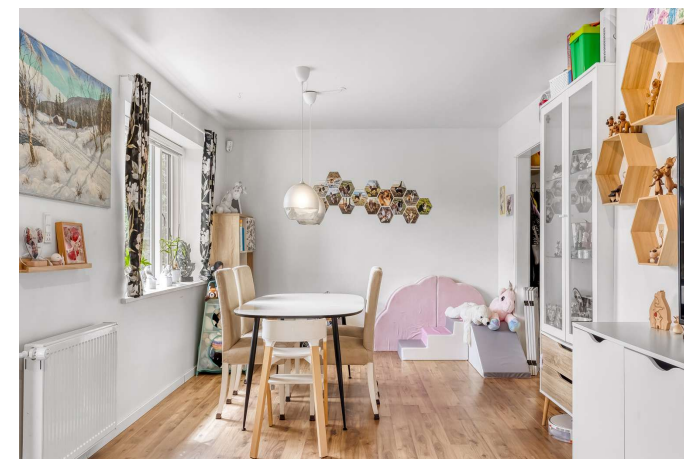
Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Repos

Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



Repos

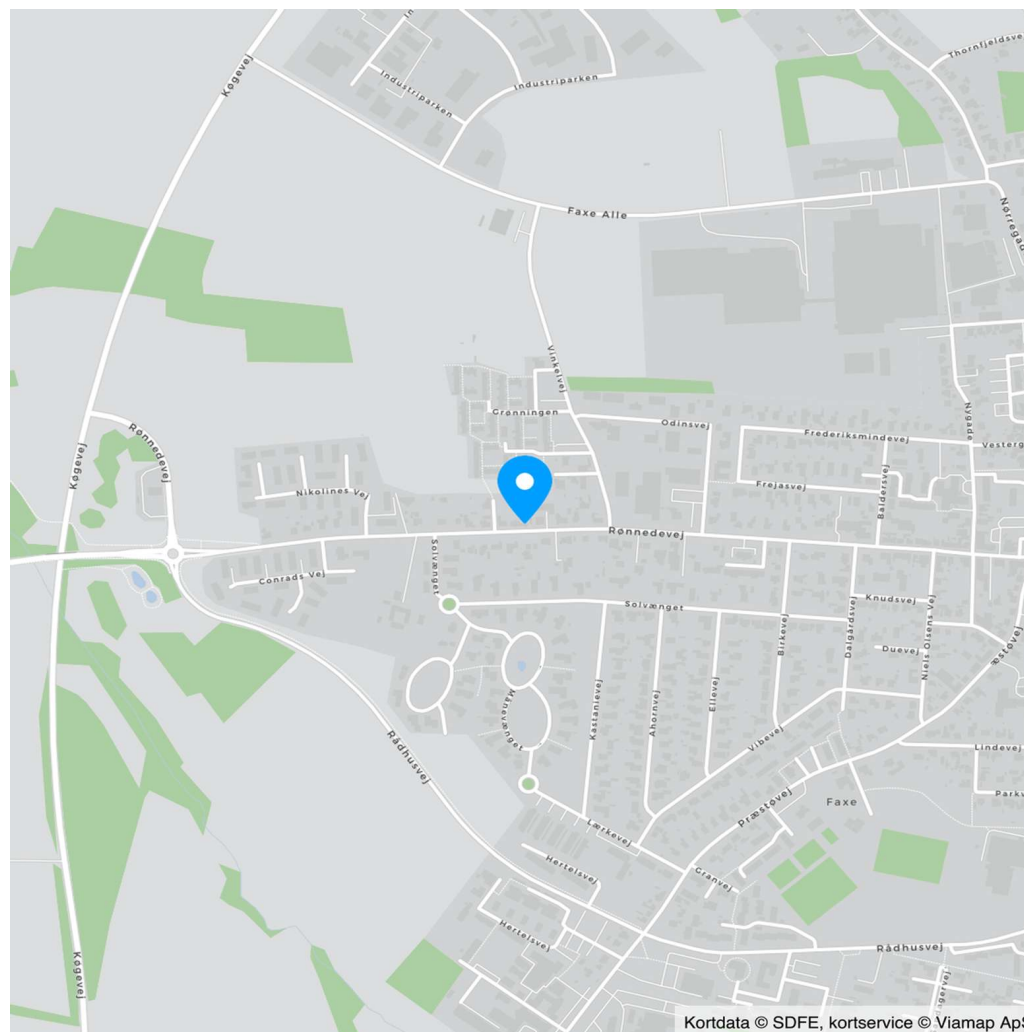
Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026



Plantegning



Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 161k Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 2581541
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.250.000
Grundværdi: 609.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000
Grundlag for grundskyld: 487.200

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 102 m²

Øvrige arealer:
Carport: 40 m²
Udhus: 46 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: 11.01.1842 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv, Indeholder økonomske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 27.06.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 01.11.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 105M
- Nr. 4: 13.05.1985 - Dok om varmforsyning mv, Prioritet forud for pantedgæld, Vedr 1A

Planer

Kommuneplan F-B2 - Grønningen/Vibevej/Lindevej

Spildevandsplan: <https://www.faxekommune.dk/da/borger/spildevand-kloak/spildevandsplan>

Varmeplan:

<https://www.faxekommune.dk/da/borger/klima-energi/varmeplanlaegning/varmeplan-2022>

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Kogeplade (Schott ceran), Emhætte (Eico), Køleskab (Brandt), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), ----- Fryser medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

BBR-meddelelsen stemmer ikke med faktiske arealer

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

Overdækning 14 kvm er ikke registeret i BBR - areal er skønnet af den byggesagkyndige.

Køber er oplyst om, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen 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 medvirken-de ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 11.130 KWh Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.100	Kontantpris	kr. 1.295.000
Grundskyld	kr.	3.898	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Rottebekæmpelse	kr.	168	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Husforsikring	kr.	6.193	I alt	kr. 1.312.296
Renovation	kr.	4.250	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.	
Service abonnement Faxe Fjernvarme anslået	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.609		

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: Rønnedevej 64, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-26136
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 09.08.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 825.000
Nr. 6: hovedstol kr. 241.000
Nr. 7: hovedstol kr. 94.000
Nr. 8: hovedstol kr. 200.000
Nr. 9: hovedstol kr. 793.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen