

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 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Arkitekttegnet villa i ikonisk Friis & Moltke-stil – tilbagetrukket beliggenhed og parklignende have

Rønnedevej 33B i Faxe repræsenterer en sjældent udbudt arkitekttegnet villa med fladt tag, hvor den oprindelige byggestil er bevaret og videreført med stor respekt for arkitekturen. Ejendommen henvender sig til køberen med sans for æstetik, materialer og den diskrete luksus, som kun ægte arkitektur kan tilbyde.

Villaen er opført i den karakteristiske Friis & Moltke-stil, hvor stringente linjer, gennemtænkte proportioner og et bevidst materialevalg danner rammen om et tidløst og kompromisløst udtryk. Ejendommen har de senere år fået gennemført en gennemgribende renovering, hvor alle tiltag er udført med respekt for husets oprindelige identitet. Her er ikke tilføjet tilfældige løsninger – kun velovervejede forbedringer, der understøtter helheden og giver mulighed for at sætte sit eget præg.

Indretningen fremstår harmonisk og afbalanceret med fokus på lys, rumfornemmelse og sammenhæng mellem boligens opholdsrum. De klassiske Vola-armaturer understreger det arkitektoniske udtryk, mens det stilrene Kvik-køkken fra 2016 indgår naturligt i husets formsprog. Pejseindsatsen fra 2017 tilfører både varme og atmosfære og forlænger følelsen af hjemlig komfort året rundt.

Ejendommen er teknisk opdateret med nyt tag fra 2018 samt vinduer og døre fra samme år. Opvarmning sker via fjernvarme, hvilket giver en effektiv og komfortabel varmøkonomi.

Beliggenheden er diskret tilbagetrukket fra Rønnedevej og skaber en sjælden kombination af privatliv og tilgængelighed. Den 1.663 m² store grund er anlagt som en smuk, parklignende have med modne beplantninger, åbne græsarealer og plads til både fordybelse og samvær. Den store, anvendelige indkørsel giver gode parkeringsforhold og understreger ejendommens funktionelle kvaliteter.

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: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



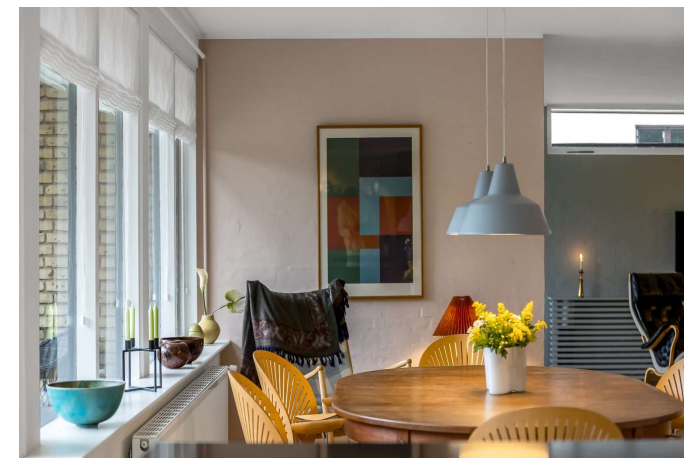
Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Udsigt



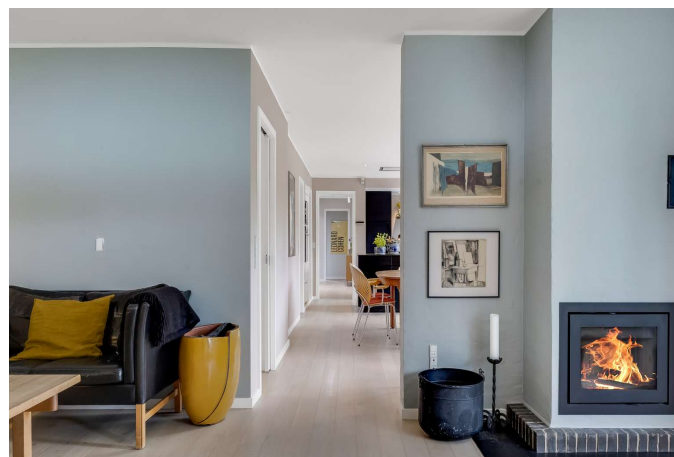
Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Køkken alrum



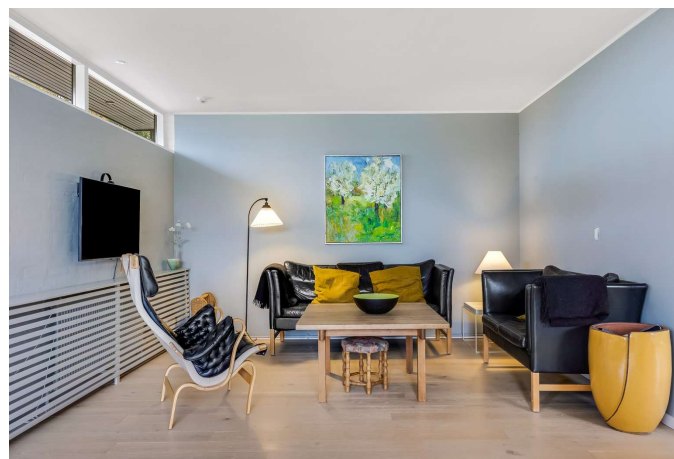
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Kontor



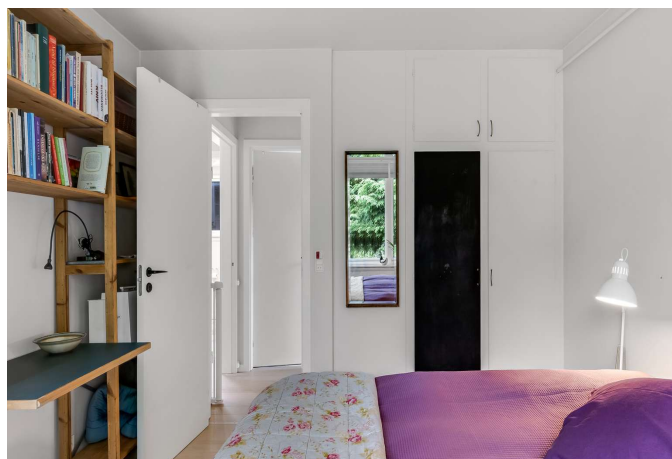
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

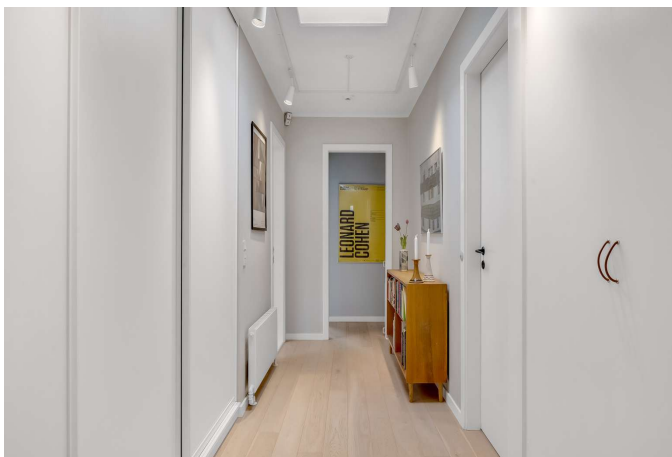
Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

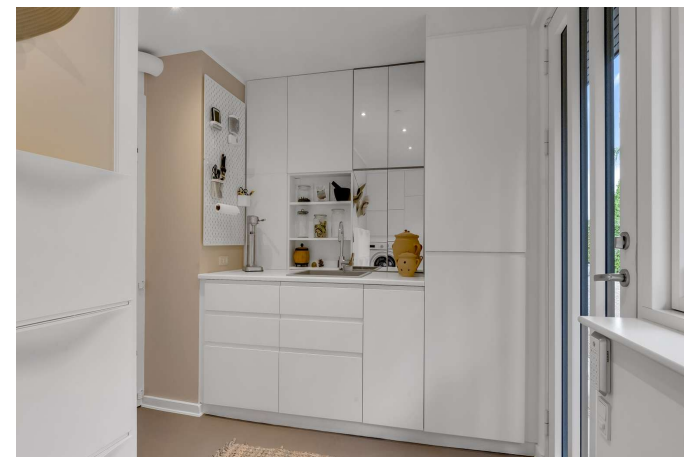
Dato: 17.09.2026



Gang



Gang



Bryggers



Bryggers



Entré



Have

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Have



Have



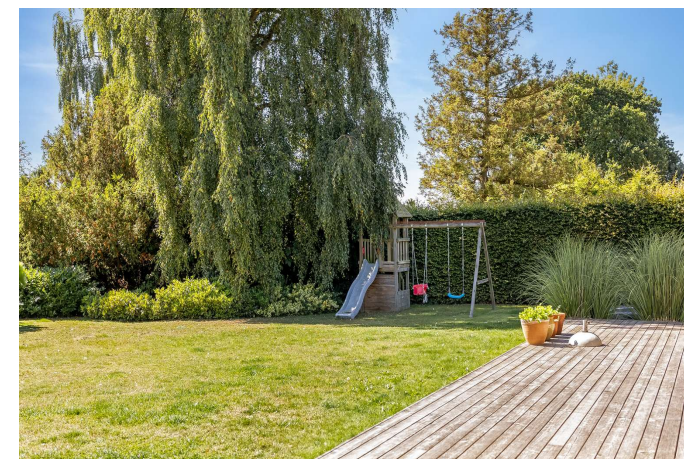
Have



Have



Have



Have

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Have



Have



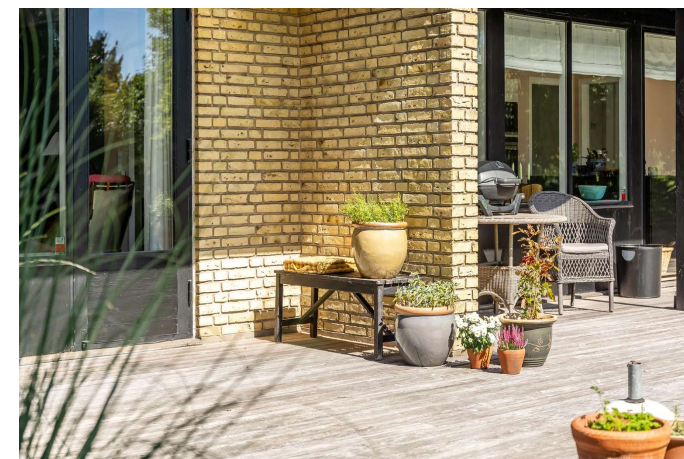
Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026



Terrasse



Facade



Facade



Mastefoto



Facade

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

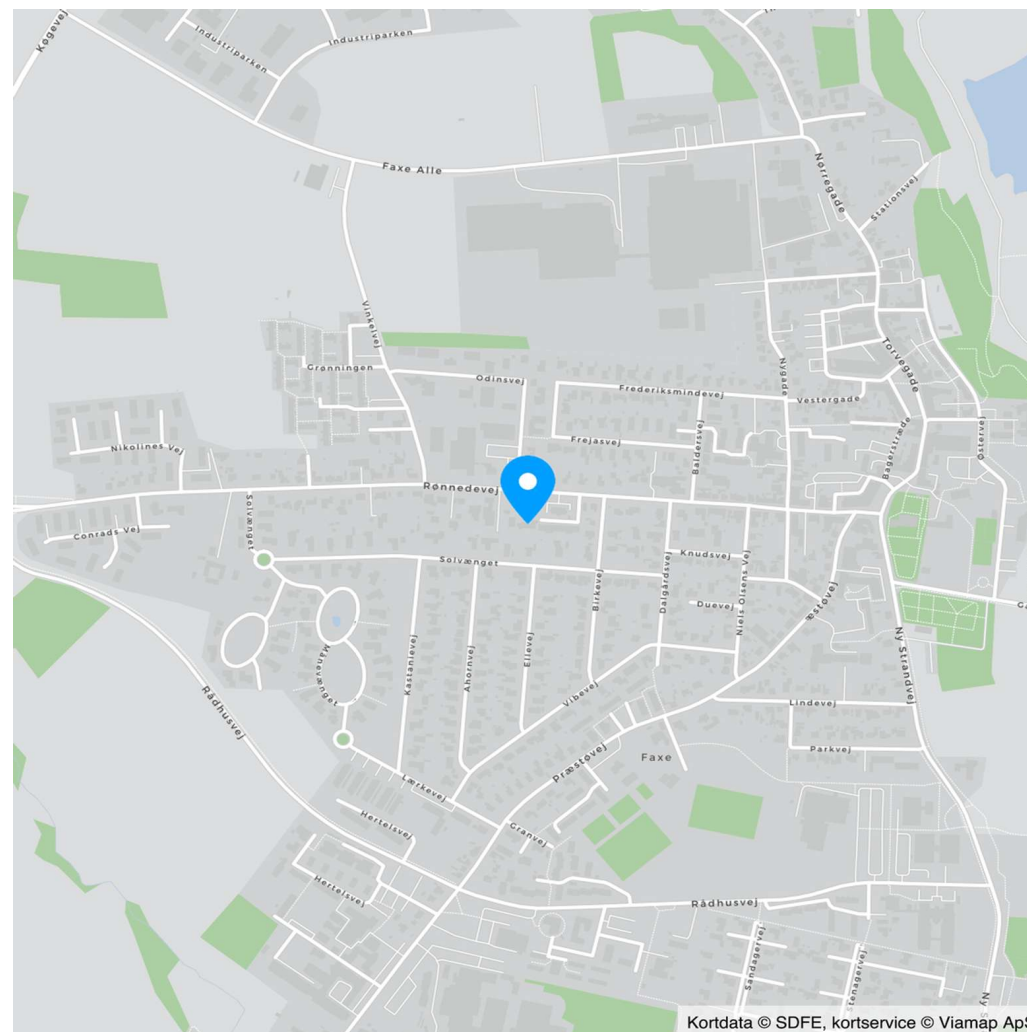
Dato: 17.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 165eu Faxe By, Faxe m.fl.
BFE-nr.: 2581747, 2581752
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.015.000
Grundværdi: 1.829.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.412.000
Grundlag for grundskyld: 1.463.200

Arealer**

Grundareal: 1.663 m²
Boligareal i alt: 154 m²

Øvrige arealer:
Carport: 11 m²
Udhus: 11 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 - Rønnedevej 33B (BFE-nr. 2581747)

- Nr. 1: 11.01.1842 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 30.01.1935 - Dok om færdselsret mv, Vedr 165EU 27_E_54
- Nr. 3: 01.11.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 105M
- Nr. 4: 13.05.1985 - Dok om varmforsyning mv, Prioritet forud for pante-gæld, Vedr 1A

Servitutter - Rønnedevej 33B - 2. matr. (BFE-nr. 2581752)

- Nr. 1: 11.01.1842 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 30.01.1935 - Dok om færdselsret mv, Vedr 165EU
- Nr. 3: 01.11.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 105M
- Nr. 4: 13.05.1985 - Dok om varmforsyning mv, Prioritet forud for pante-gæld, Vedr 1A

Planer

Kommuneplan F-B2 - Grønningen/Vibevej/Lindevej
Lokalplan 100-65 - Bolig- og centerområde ved Præstøvej og Rønnedevej i Faxe
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Skabsfryser mrk. Electrolux, køleskab mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, induktionskogeplade mrk. Siemens, microovn mrk. Siemens, emhætte mrk. Thermex, vaskemaskine mrk. Siemens, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskaide: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 23.070 MWh Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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 C

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.

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 ændring af kloakering. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Adresse: Rønnedevej 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.301	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	11.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Rottebekæmpelse	kr.	187	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.500
Husforsikring	kr.	5.456	I alt	kr. 3.027.350
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	1.228	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.	
Renovation	kr.	4.434		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.312		

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 33B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26152
Ejerudgift/md.: kr. 2.943

Dato: 17.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 12.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.620.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen