

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: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Charmerende rødstensejendom med plads til familien og idyl i baghaven

Her får I en dejlig kombination af central beliggenhed og et udeliv med plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder omkring bålet. Den charmerende rødstensejendom byder på 125 m² velindrettet bolig og ligger på en stor grund på 1.425 m², hvor et lækkert gårdmiljø og en idyllisk baghave giver hjemmet en helt særlig stemning.

Indenfor bliver I budt velkommen i entréen, hvorfra trappen fører til førstesalen. Stueplanet rummer et nydeligt badeværelse, køkken og soveværelse samt en stor stue med god plads til at samle familie og venner. Her kan I indrette jer med både spisebord og en hyggelig sofaafdeling, så der er rum til hverdagens små øjeblikke og de større sammenkomster.

På førstesalen finder I tre gode, lyse værelser, som giver fleksible muligheder for indretningen. Her er plads til børneværelser, hjemmekontor eller et gæsteværelse, alt efter familiens behov. Sammen med soveværelset i stueplanet får I en bolig med en god fordeling af opholdsrum og værelser.

Udenfor fortsætter oplevelsen. Det indbydende gårdmiljø danner en hyggelig ramme om morgenkaffen, sommerens måltider og de lune aftener under åben himmel. Det gode udhus supplerer boligen med praktisk plads til opbevaring og hobbyprojekter.

Baghaven er ejendommens lille fristed. På den store grund er der plads til at lade børnene gå på opdagelse, nyde havelivet og samle vennerne omkring bålpladsen. Med shelter i haven kan en helt almindelig weekend blive til en lille udflugt med snobrød, soveposer og hyggelige fortællinger, mens bålet knitrer.

Egedevej 35 er et hjem for jer, der ønsker en velindrettet bolig med charme, gode udearealer og plads til familielivet. Her bor I centralt i Faxe og har samtidig jeres egen idyl lige uden for bagdøren.

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: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Mastefoto



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



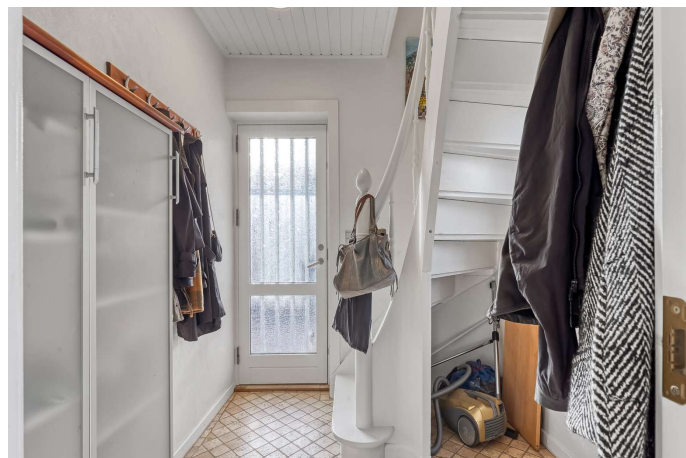
Soveværelse



Badeværelse



Entré



Gang



Repos



Soveværelse

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Soveværelse



Soveværelse



Facade



Facade



Facade



Facade

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

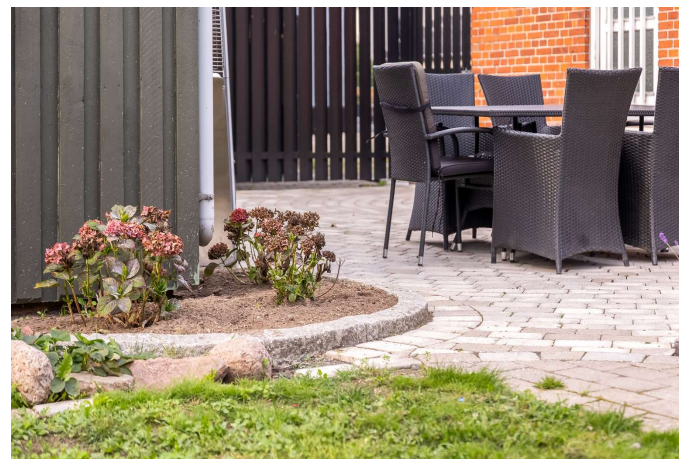
Dato: 09.10.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Have

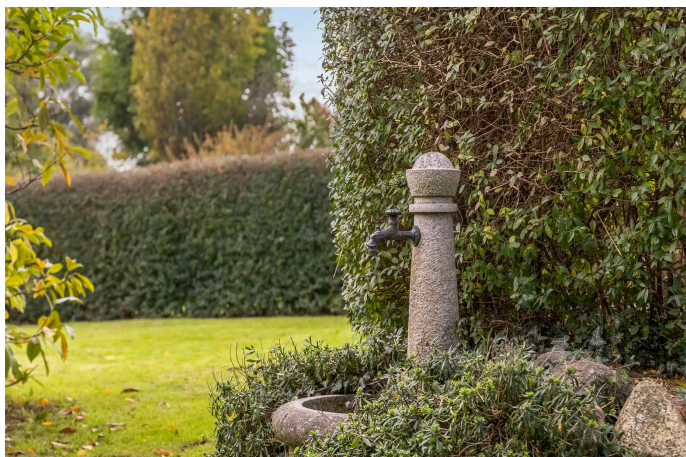


Have

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Have



Have



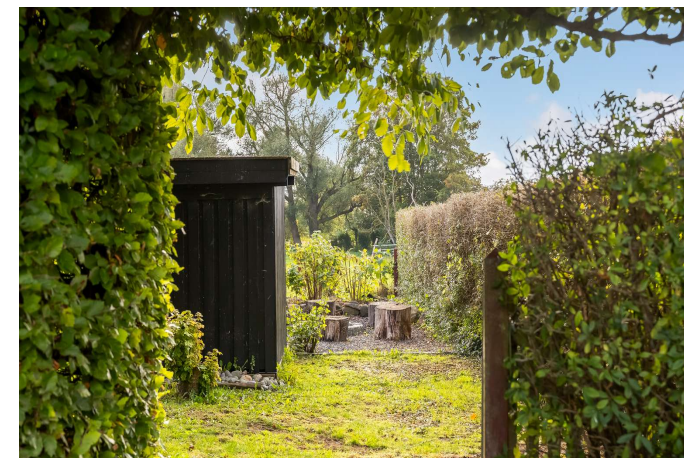
Have



Have



Have

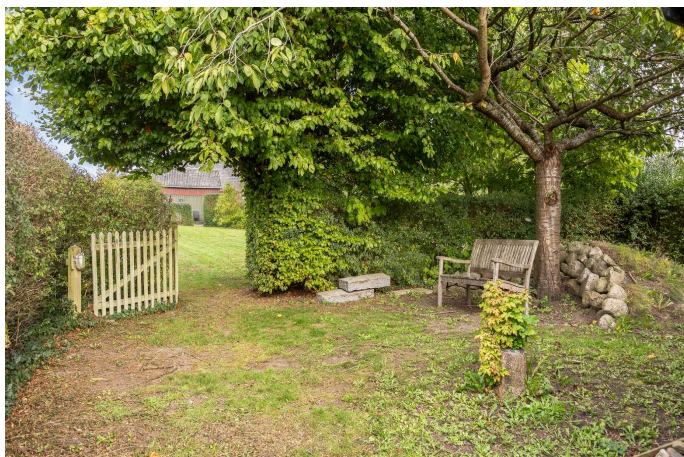


Have

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Have



Have



Have



Have



Have



Have

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Udsigt fra haven

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

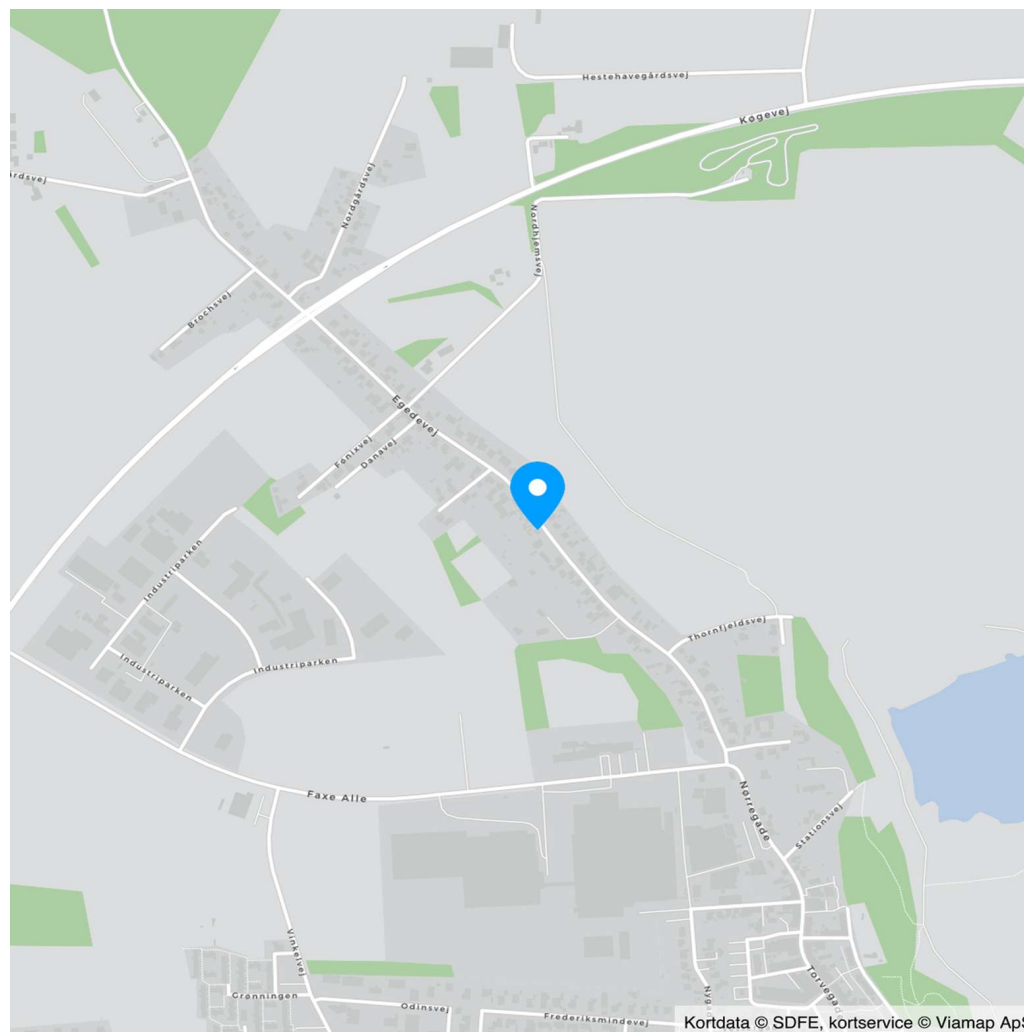
Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 128ab Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 2581363
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1897

Arealer**

Grundareal: 1.425 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 18 m²
Carport: 35 m²
Udhus: 14 m²
Udhus: 10 m²
Udhus: 6 m²
Udhus: 3 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.300.000
Grundværdi: 678.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000
Grundlag for grundskyld: 542.400

** 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: 24.08.1886 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv
- Nr. 2: 18.12.1900 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 3: 30.09.2002 - Lokalplan nr 100-43. Vedr 7D

Planer

Kommuneplan F-B7 - Egedevej / Nørregade
Lokalplan 100-43 - Boligområde ved Egedevej og Rebslagervej

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Scandomestic, Ovn mrk. AEG, Opvaskemaskine mrk. Gorenje, Emhætte mrk. Gorenje, Vaskemaskine mrk. Asko, _____ Tørretumbler medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 3.900 kg træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.304
Grundskyld	kr.	4.339
Rottebekæmpelse	kr.	181
Husforsikring	kr.	7.436
Skorstensfejning	kr.	1.330
Renovation	kr.	4.462

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.650.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	1.674.250

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 23.052

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: Egedevej 35, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: WB-26178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 09.10.2026

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. 4: hovedstol kr. 999.000
Nr. 5: hovedstol kr. 206.400

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen