Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

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: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026



120 kvm bolig. 120 kvm kælder. Og en garage, der også gerne vil have lidt opmærksomhed.

Der er huse, hvor man lige skal tænke lidt over mulighederne. På Stenagervej 30 begynder idéerne allerede at melde sig under fremvisningen.

For her får du et gennemrenoveret hus på en meget attraktiv beliggenhed i Faxe. Og så får du plads. Rigtig god plads. De 120 kvm bolig suppleres nemlig af en særdeles god og højloftet kælder på yderligere 120 kvm. I alt 240 etagemeter, som gør det værd at kigge lidt længere end til boligarealet i salgsopstillingen.

Vi bliver lige lidt ved den kælder. Den fortjener det.

Her er der rum til de interesser og projekter, som ellers hurtigt kommer til at overtage spisebordet. Hobby, træning, opbevaring eller et ordentligt sted til værktøjet? Du har sikkert allerede dine egne idéer. Den gode loftshøjde gør en mærkbar forskel og er med til at gøre underetagen til en af ejendommens helt store kvaliteter.

Ovenpå venter de 120 kvm bolig i det gennemrenoverede hus. Her er rammerne på plads, så du kan koncentrere dig om at flytte ind, sætte dit eget præg og finde ud af, hvor kaffen smager bedst.

Huset opvarmes med et nyere gasfyr, og udenfor venter garagen på hele 42 kvm. Den slags plads kan altså noget, uanset om du går op i biler, cykler eller bare godt kan lide at kunne finde din skruemaskine igen.

Beliggenheden er samtidig en væsentlig del af fortællingen. Stenagervej 30 ligger meget attraktivt i Faxe og samler dét, mange købere leder efter: et gennemrenoveret hjem, masser af anvendelig plads og en adresse, man har lyst til at komme hjem til.

Hos Werner Boliger glæder vi os til at vise dig det hele. Sæt lidt ekstra tid af – vi skal også en tur nedenunder.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

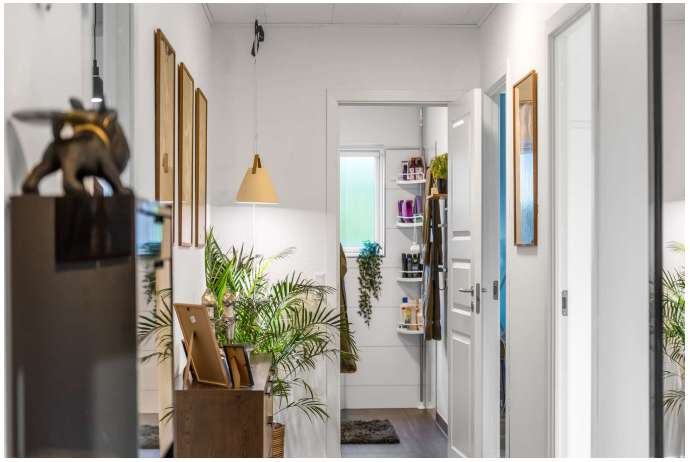
Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

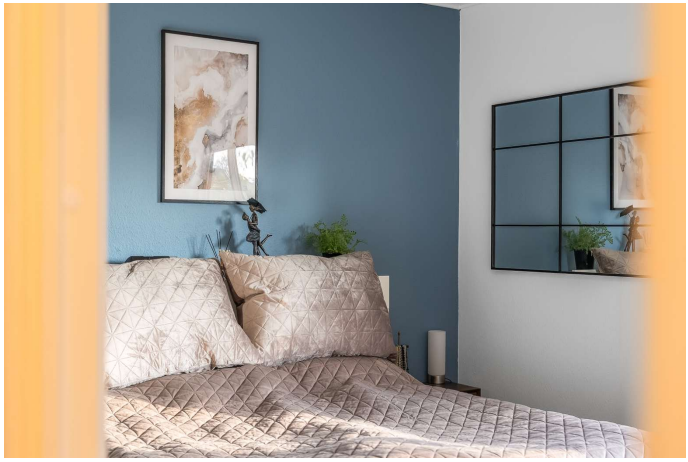
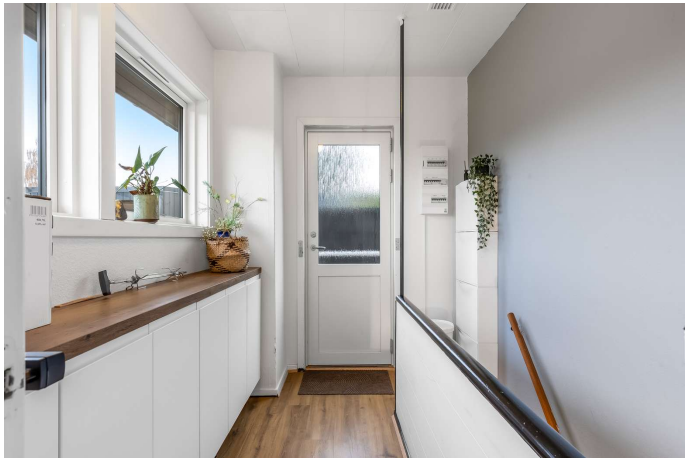
Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026




COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026











COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

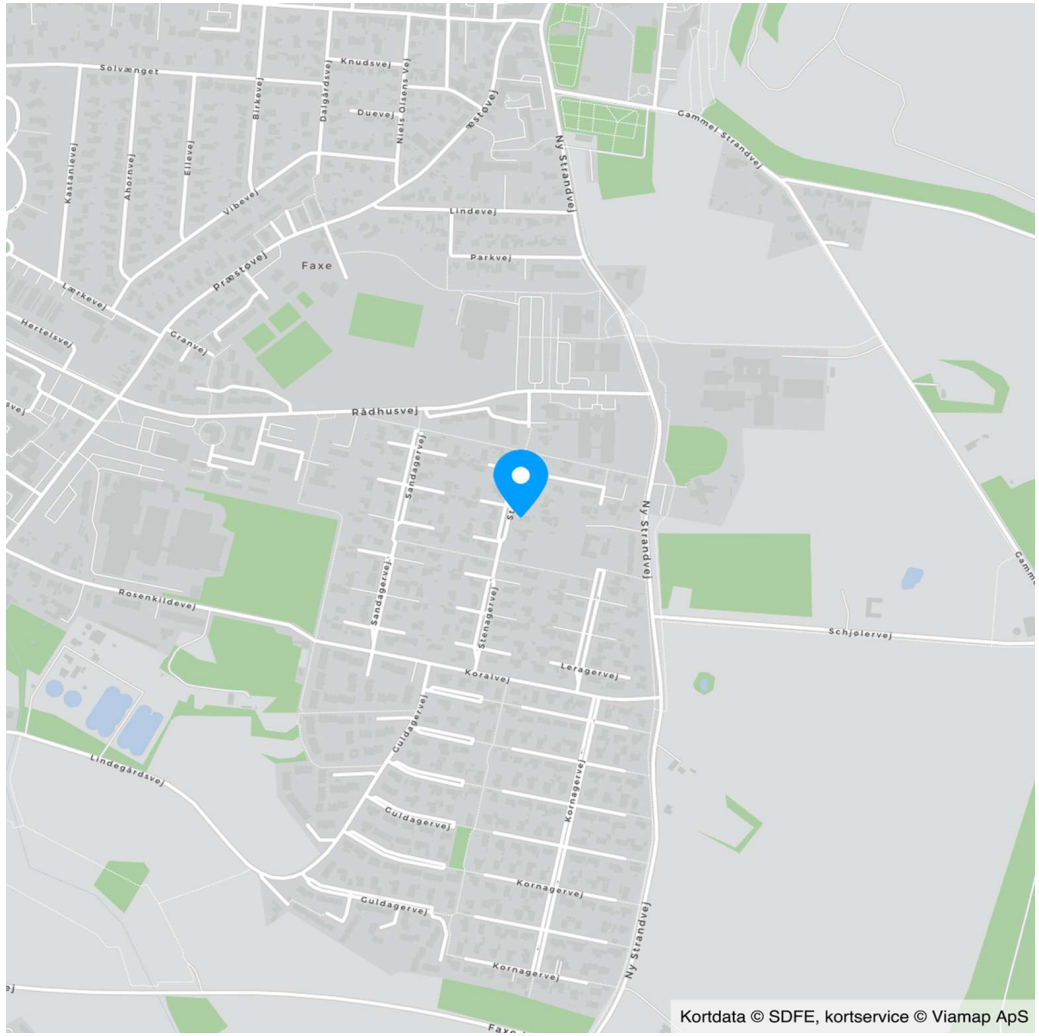
Dato: 17.11.2026

Stueplan



Kælder

Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	102av Faxe By, Faxe
BFE-nr.:	2580854
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.698.000
Grundværdi:	600.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.358.400
Grundlag for grundskyld:	480.000

Arealer**

Grundareal:	858 m^2
Boligareal i alt:	120 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	120 m^2
Garage:	42 m^2

** 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: 21.12.1915 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv
- Nr. 2: 18.12.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan F-B4 - Guldagervej / Stenagervej
Spildevandsplan 2026

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

Indbygningskogeplade mrk. induktion Elektrolux, indbygningsovn mrk. Grundig, emhætte mrk. Ukendt, køleskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Gram, vaskemaskine mrk. AEG, tørretumbler mrk. Grundig,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 67.200 Forbrug: 37.900 Kbm GAS
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

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.

Sløjfet nedgravet olietank
Køber er oplyst om, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.928
Grundskyld	kr.	3.840
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	180
Husforsikring	kr.	8.085
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.493

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
I alt	kr.	2.526.850

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.

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Stenagervej 30, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26209
Ejerudgift/md.: kr. 1.958

Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.289.000
Nr. 4: hovedstol kr. 55.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen