



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: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



Velbeliggende og funktionel villa med sydvendt have i Rødvig

På en attraktiv adresse i Rødvig finder du denne velbeliggende ejendom på Korsnæbsvej 6 – et overskueligt og funktionelt hjem med gode rammer for både hverdag og fritid.

Ejendommen er opført i 1959 og fremstår med nyere eternittag uden asbest, hvilket giver en tryk og vedligeholdelsesvenlig løsning i mange år frem. Boligen udgør 88 m² og er indrettet med en praktisk og funktionel planløsning, som gør hjemmet nemt at indrette og anvende i hverdagen.

Boligen indeholder entré/fordelingsgang, 2 gode værelser, en stue med plads til både spise- og opholdsafdeling, et funktionelt køkken samt et badeværelse. Planløsningen er enkel og overskuelig, hvilket gør boligen velegnet til både enlige, par eller den lille familie, der ønsker en nem og overskuelig bolig.

Udendørs får du en dejlig, sydvendt have på 688 m², som er nem at holde og samtidig giver gode muligheder for at skabe hyggelige opholdsarealer. Her er rig mulighed for at nyde solen dagen igennem og indrette sig med terrasser, beplantning og private uderum.

Til ejendommen hører desuden et udhus på 16 m², som giver ekstra opbevaringsplads til fx værktøj, cykler eller hobbyaktiviteter.

Alt i alt en velbeliggende og funktionel ejendom i Rødvig med en overskuelig bolig, nyere tag og en solrig have – ideel for dig, der ønsker en nem hverdag i rolige omgivelser tæt på både natur og byens faciliteter.

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

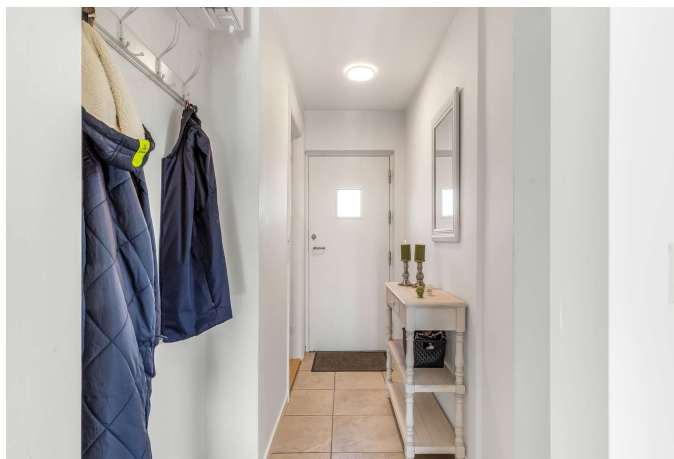
Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



Facade



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



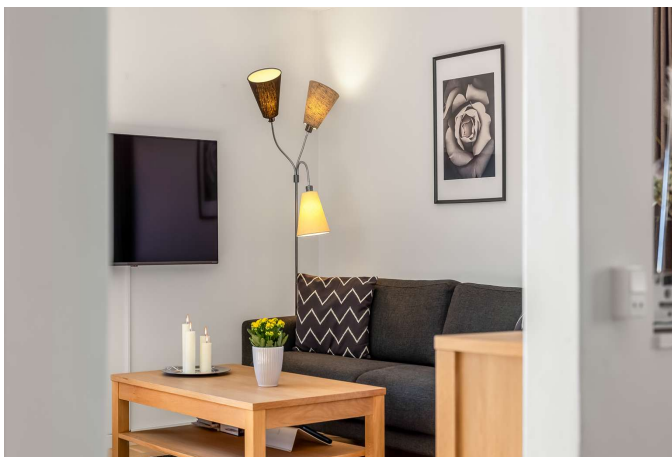
Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

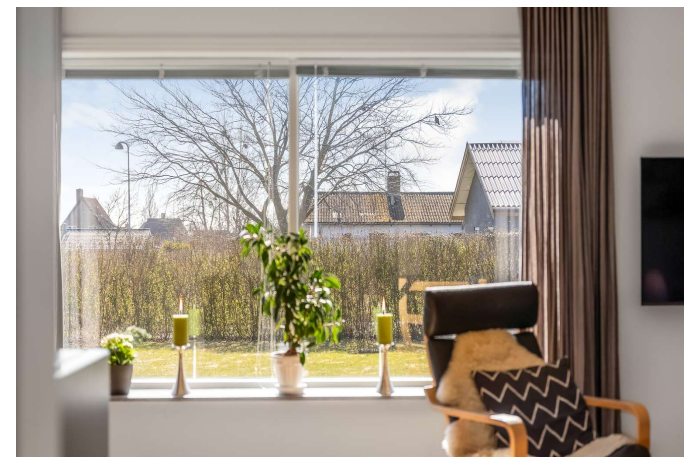
Dato: 23.04.2026



Køkken



Stue



Udsigt



Stue



Stue



Stue

Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



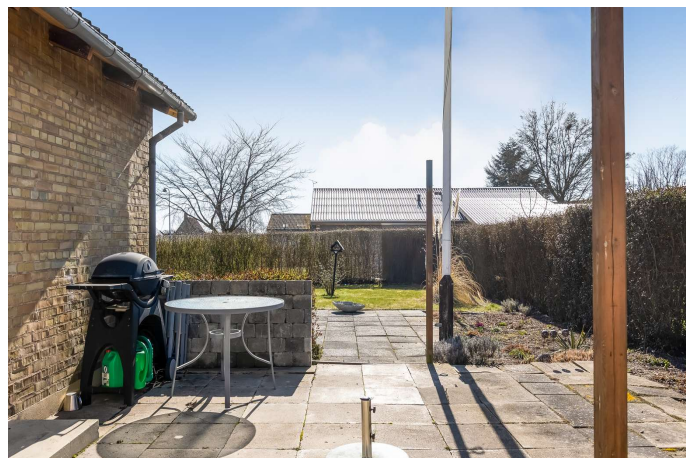
Bryggers



Facade



Facade



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



Terrasse



Have



Have



Have



Have



Have



Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



Have

Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

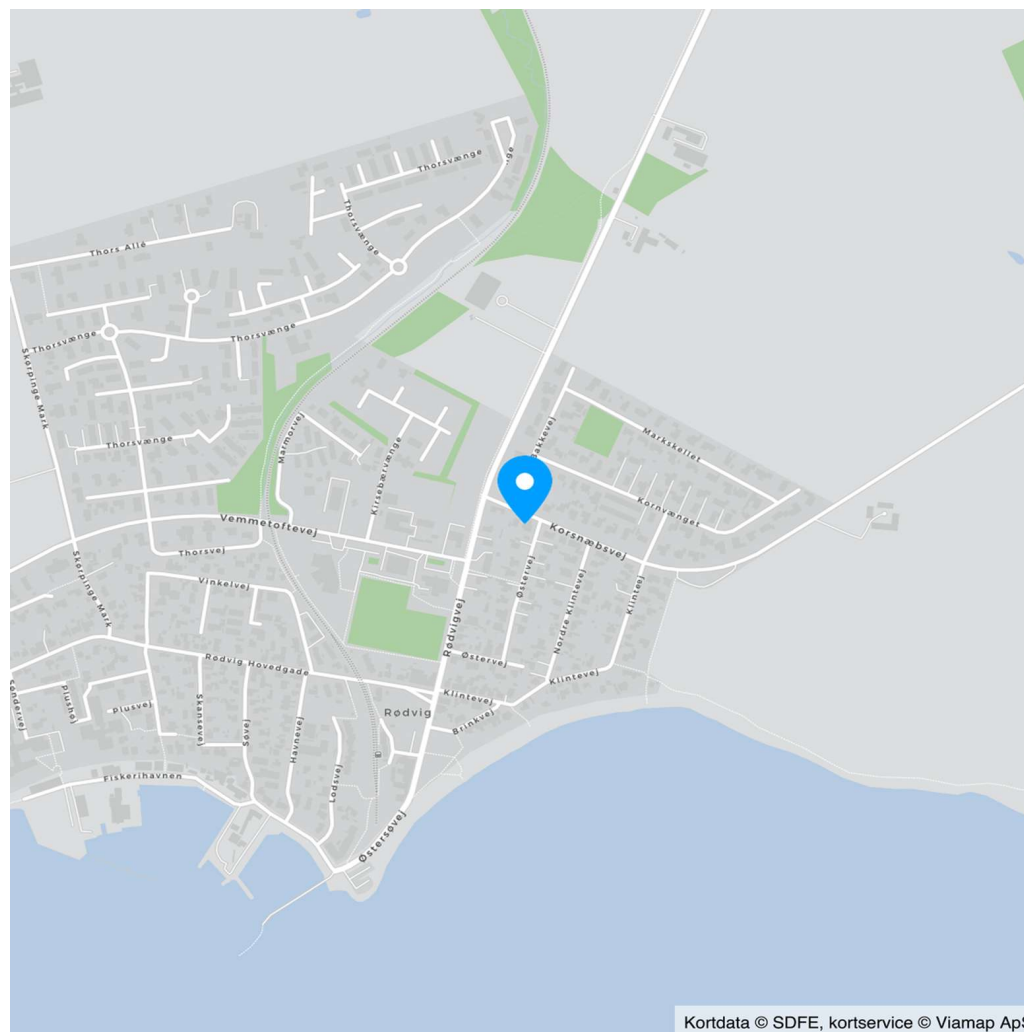
Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	22kp Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge
BFE-nr.:	2573114
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	993.000
Grundværdi:	362.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	794.400
Grundlag for grundskyld:	289.600

Arealer**

Grundareal:	688 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Udhus:	16 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: 20.06.1871 - Stevns Klint er ejend uvedkommende
- Nr. 2: 28.04.1967 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 03.06.1980 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4 B1 - Østlige bydel
Kommuneplan Stevns 2025-2037 - link

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrkl. Ukendt, keramisk kogeplade mrk. Ukendt, indbygningsovn mrk. Ukendt, emhætte mrk. Ukendt, vaskemaskine mrk. Ukendt,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.843 Forbrug: 14.104 KWh EL + 0,6 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde:

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke + G



Adresse: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.051	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.404	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse	kr.	145	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Husforsikring	kr.	5.596	I alt	kr.	1.514.117
Skorstensfejning	kr.	1.312	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.	4.571			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.079			

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: Korsnæbsvej 6, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26022
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse

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

Beboelse: Der er i BBR registeret en overdækning, forefindes ikke på matriklen.
Udhus 22 kvm: Er større end registeret i BBR - areal er skønnet.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen 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 medvirkende ejendomsmægler.