

## 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: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026



### Hyggeligt landsbyhus med charme, overskuelig grund og skøn beliggenhed tæt på Rødvig

Velkommen til Lund Gade 27 – et charmerende og velholdt landsbyhus beliggende i den hyggelige landsby Lund, blot få minutter fra Rødvig. Her får du en bolig, hvor den rolige hverdag, det stærke naboskab og den naturskønne beliggenhed går hånd i hånd.

Lund er en lille landsby med et helt særligt fællesskab, hvor man hilser på hinanden, hjælper til og nyder de rolige omgivelser. Byens hyggelige, lille havn danner rammen om afslappende gåture, en stille stund ved vandet eller en sommeraften med udsigt over kysten. Samtidig er du kun en kort køretur fra Rødvig, som byder på indkøb, spisesteder, togforbindelse og en aktiv lystbådehavn.

Ejendommen er opført i 1903 i solide kalksten på et klassisk kampestensfundament og fremstår med betontegltag – en bolig med masser af sjæl og et tidløst udtryk. Boligen rummer 79 veludnyttede kvadratmeter, som giver gode muligheder for både førstegangskøberen, senioren eller fritidsboligkøberen, der ønsker en nem base tæt på natur og kyst.

Grunden på blot 355 m<sup>2</sup> gør ejendommen særdeles overskuelig og kræver minimal vedligeholdelse, så fritiden kan bruges på det, der virkelig betyder noget. Herudover får du et udhus på 18 m<sup>2</sup> med gode opbevaringsmuligheder samt en garage på 15 m<sup>2</sup>.

Lund Gade 27 er et oplagt valg for dig, der drømmer om et hjem med charme, historie og en afslappet livsstil i et lokalsamfund, hvor fællesskabet stadig lever. Her får du en sjælden kombination af fredelige omgivelser, nærhed til vandet og kort afstand til hverdagens fornødenheder.

En ejendom, der skal opleves – hjertelig velkommen til Lund Gade 27.

### 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: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026



Stue



Stue



Udsigt



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

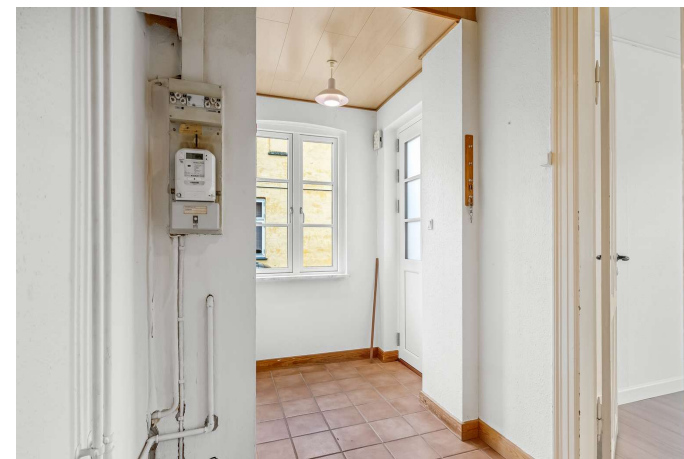
Dato: 08.07.2026



Køkken



Køkken



Entré



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026



Loft



Værksted



Garage



Mastefoto



Facade



Facade

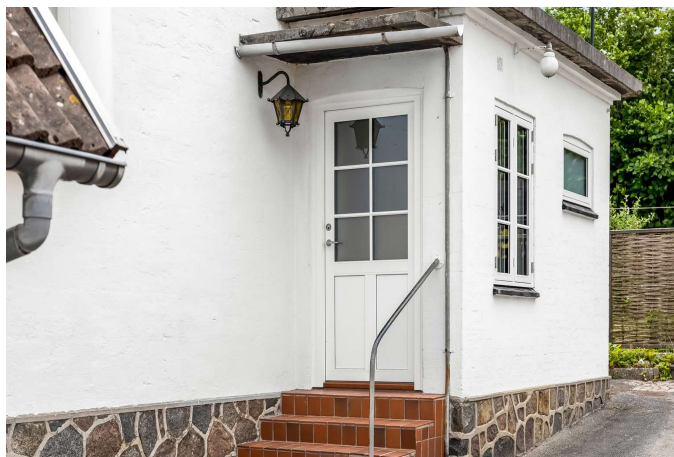
Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026



Facade



Facade



Facade



Facade



Have



Have

Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026



Have



Have



Have



Have



Have



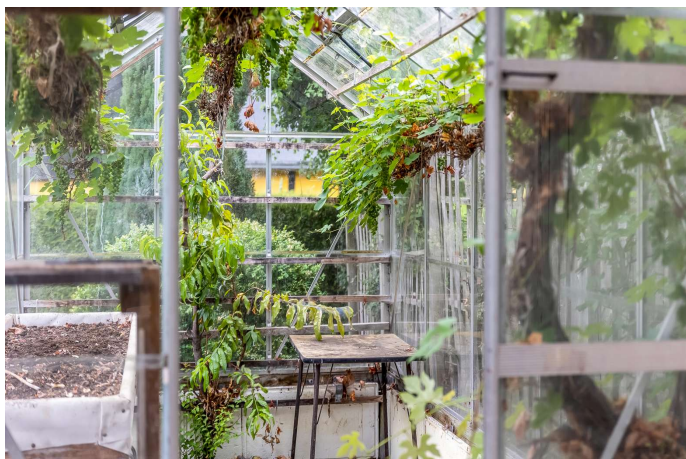
Overdækket terrasse



Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

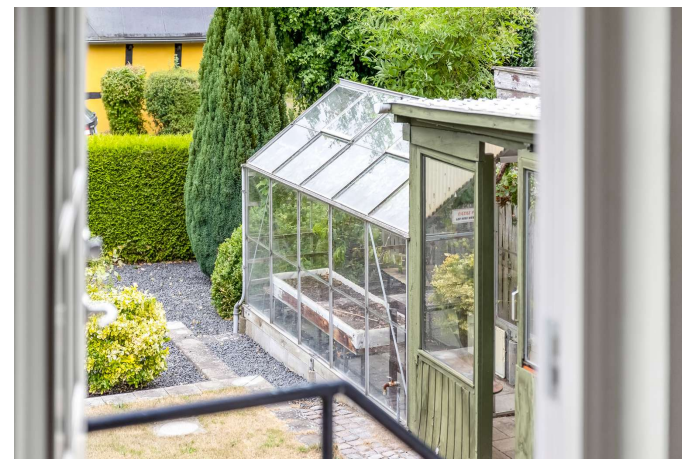
Dato: 08.07.2026



Drivhus



Drivhus



Udsigt

Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

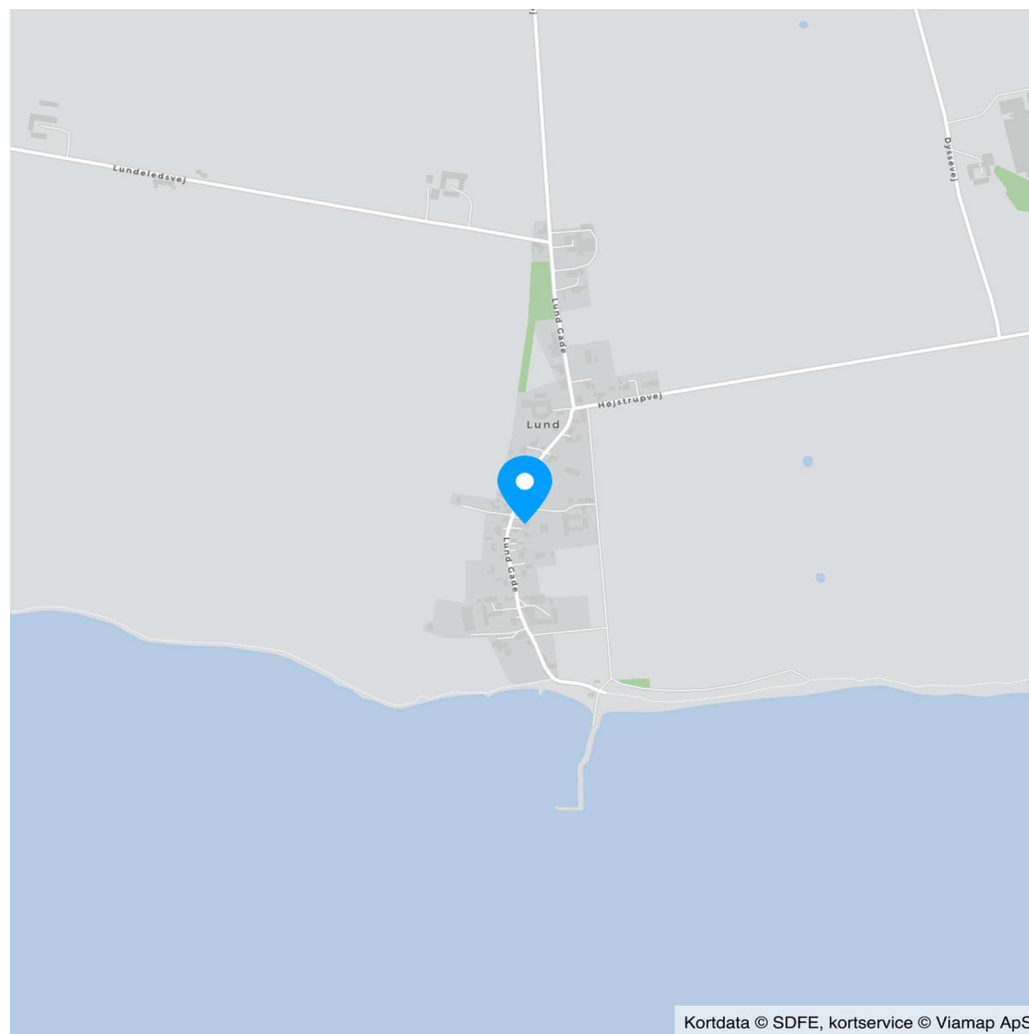
Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 3d Lund By, Lyderslev  
BFE-nr.: 2573505  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1903

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 846.000  
Grundværdi: 562.000  
Grundforbedringsfradrag: 27.000 (År )  
Grundlag for ejd. værdiskat: 676.800  
Grundlag for grundskyld: 428.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 355 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 79 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>  
Garage: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 21.01.1908 - Dok om vej mv

**Planer**

Kommuneplan 9.13 - Lund

Tilbehør:

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

Hvidevarer som er på ejendommen på købsaftale tidspunktet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026

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:

**Grundforbedringsfradrag**

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

**Bevaringsværdig bygning**

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 7 på bygning 1

At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.600 Forbrug: 1.822 L Olie  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har solfangere til varmt vand

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 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 E + E



Adresse: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.452	Kontantpris	kr. 1.195.000
Grundskyld	kr.	3.552	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr. 1.204.050
Husforsikring	kr.	6.737	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.	
Skorstensfejning	kr.	423		
Renovation	kr.	4.571		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.875		

**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: Lund Gade 27, Lund, 4673 Rødvig Stevns  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: WB-26117  
Ejerudgift/md.: kr. 1.573

Dato: 08.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 550.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen