

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: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026



Når kun det bedste er godt nok – gennemført familievilla på lukket vej

Velkommen til Bøgevej 63. En moderne og indflytningsklar villa, hvor kvalitet, rummelighed og en fantastisk beliggenhed går op i en højere enhed. Villan er opført i 2006 og tilbygget i 2008, hvilket giver hele 198 veludnyttede kvadratmeter. Boligen er løbende moderniseret med fokus på både design og funktionalitet. Det elegante Svane-køkken fra 2023, de gennemgående sildebensgulve og de stilrene materialevalg skaber en eksklusiv rød tråd gennem hele hjemmet.

Husets absolutte hjerte er det imponerende køkken-alrum, hvor familie og venner naturligt samles. Her er masser af plads til både hverdagens hygestunder og de store sammenkomster.

Beliggenheden er helt i top. Næsten for enden af en lukket vej får I fred, ro og trygge omgivelser, samtidig med at skole, indkøb, daginstitutioner og fritidsaktiviteter stadig ligger tæt på. Motorvejen nås desuden på få minutter, hvilket gør hverdagen ekstra nem. Her får I en gennemført kvalitetsvilla, hvor moderne komfort, flotte materialevalg og en attraktiv beliggenhed tilsammen skaber de perfekte rammer om familielivet.

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: Nichlas Skovgaard Hansen

Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

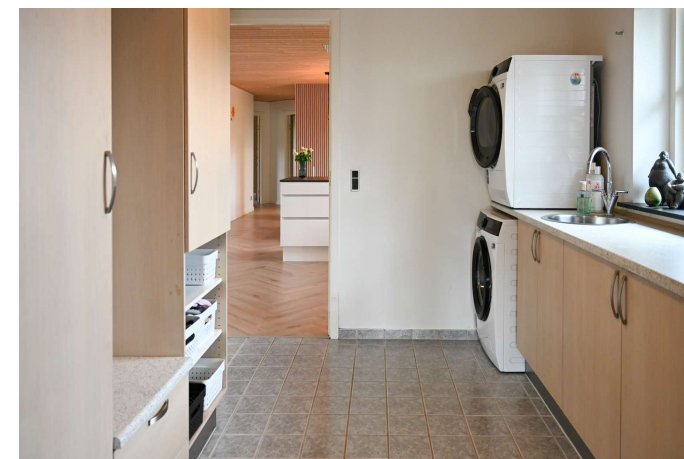
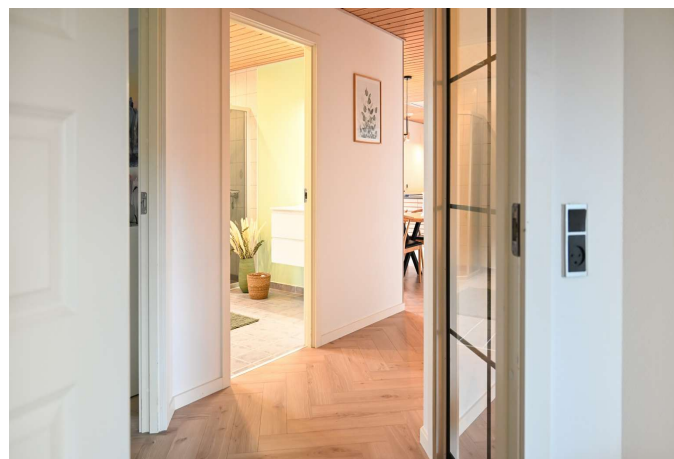
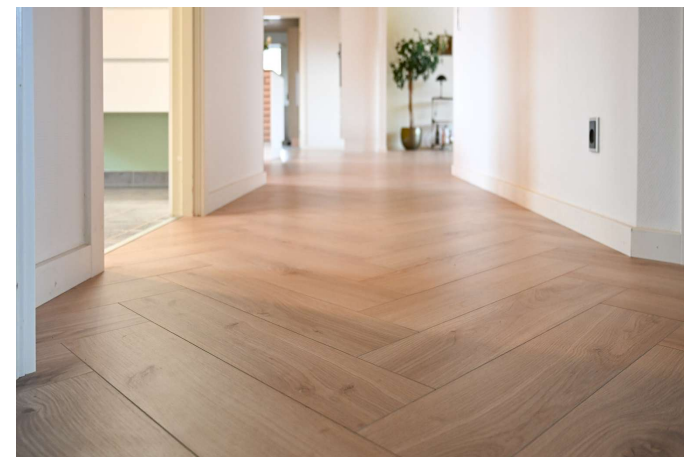
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

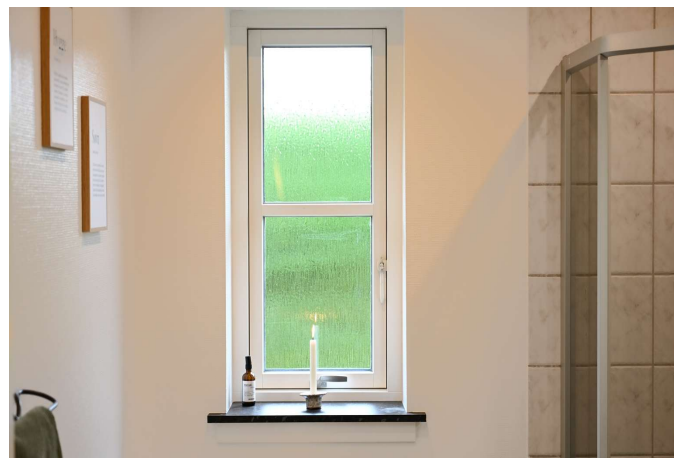
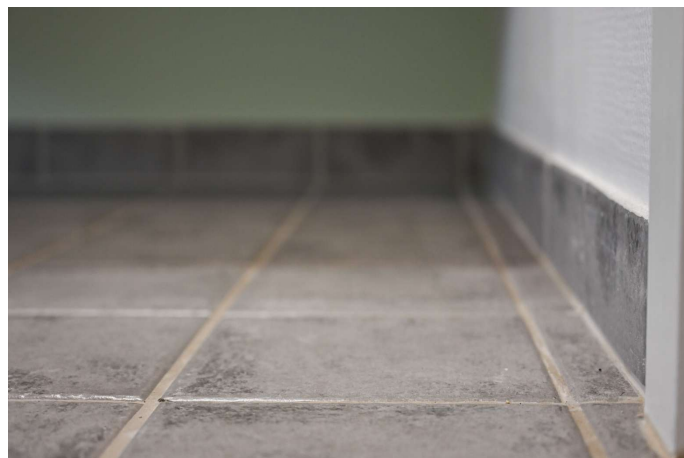
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

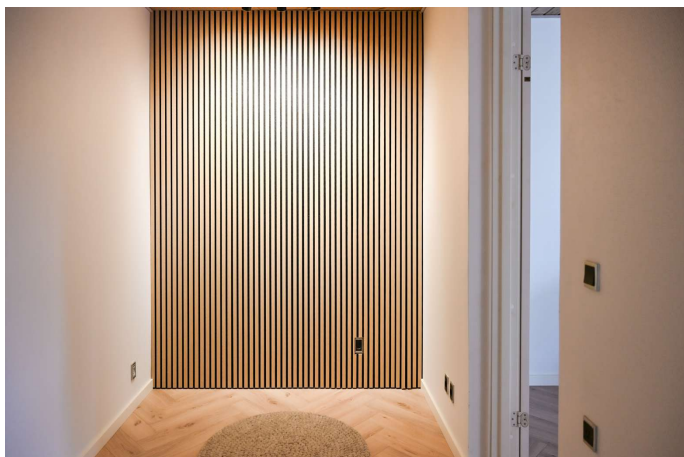
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

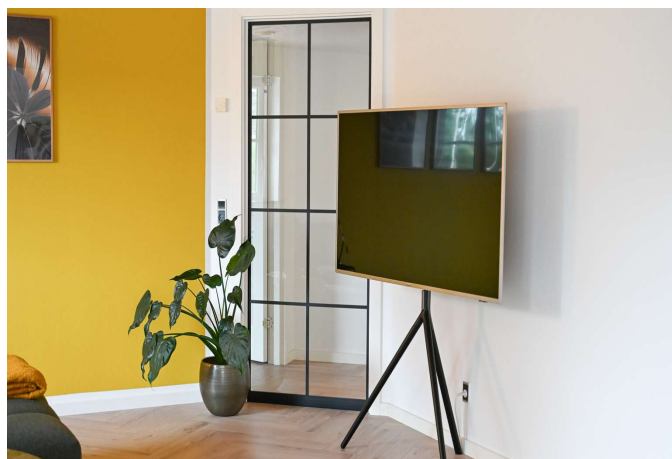
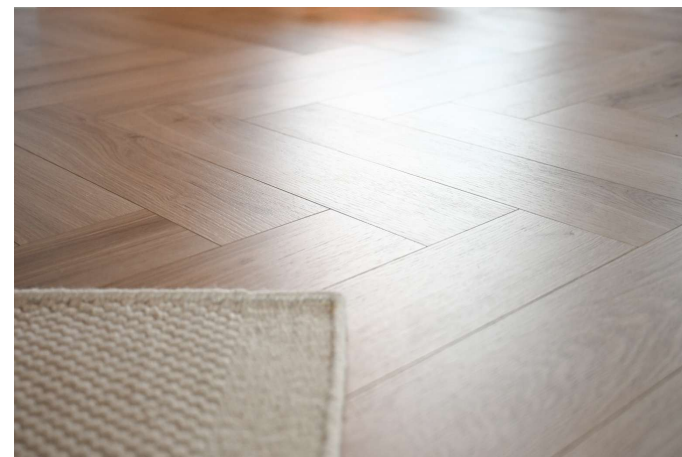
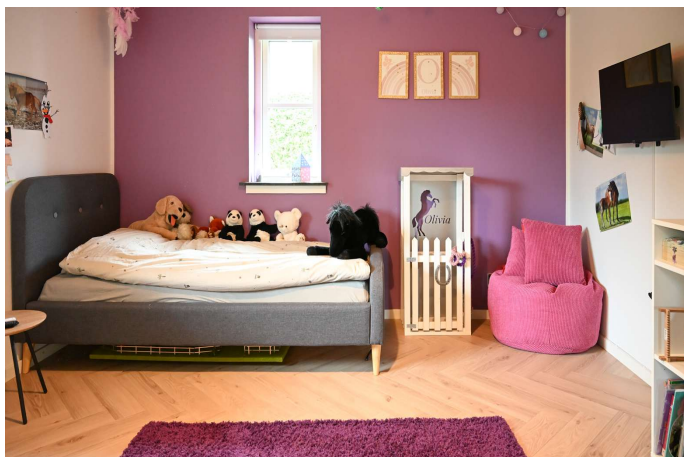
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

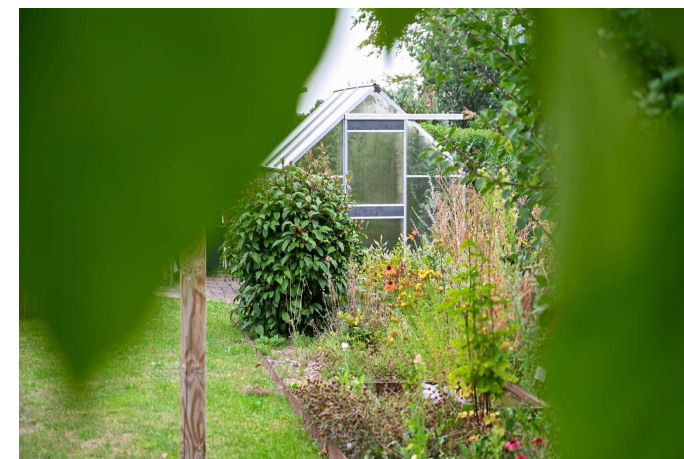
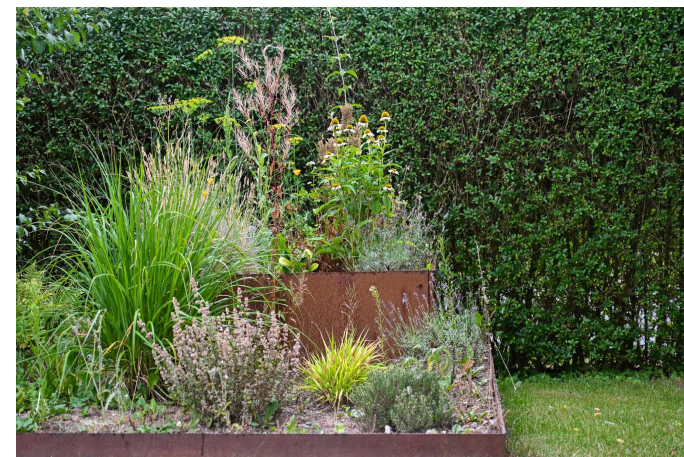
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

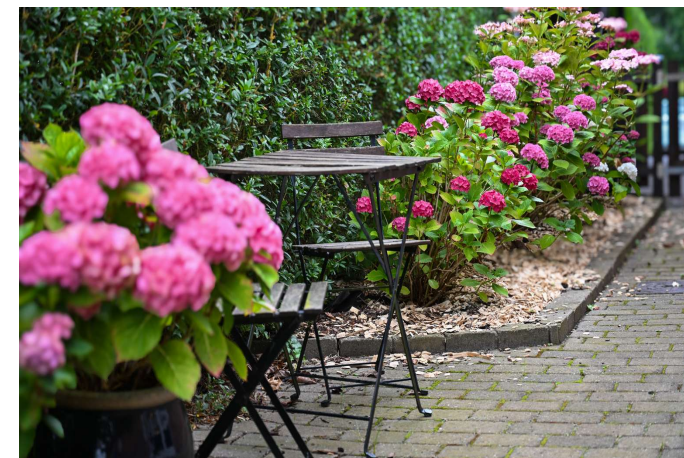
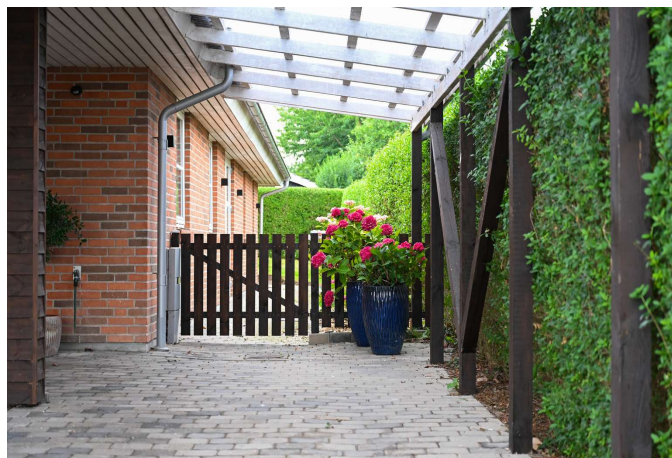
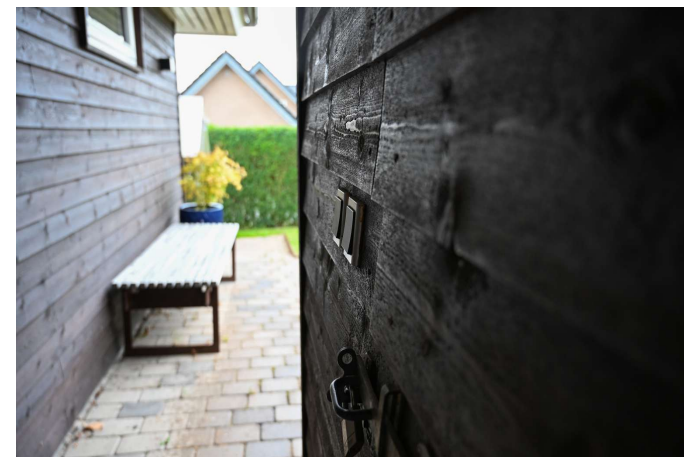
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

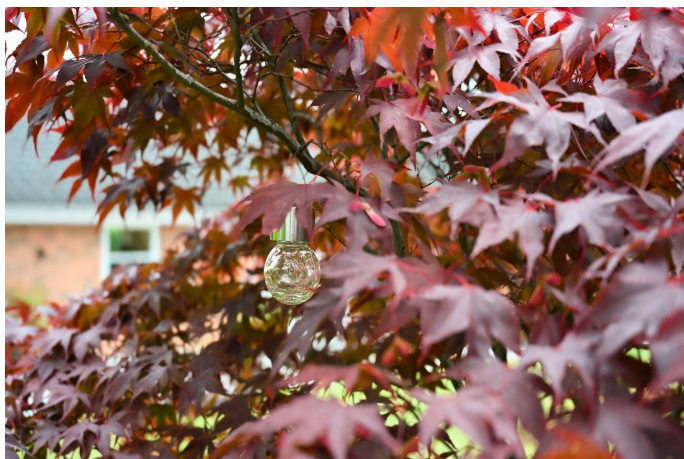
Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026





Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026

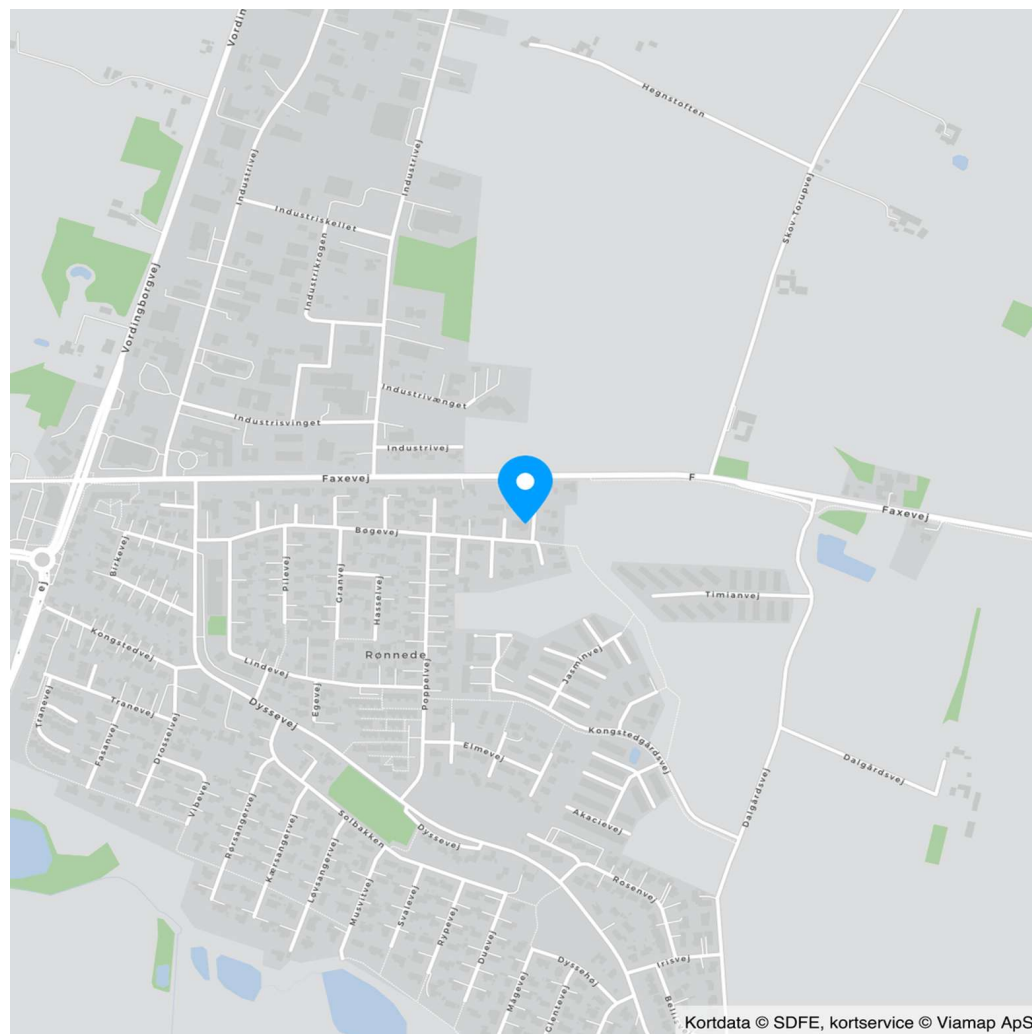




Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	17dø Kongsted By, Kongsted
BFE-nr.:	2587167
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.126.000
Grundværdi:	853.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.500.800
Grundlag for grundskyld:	682.400

Arealer**

Grundareal:	1.045 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	28 m ²
Indbygget carport:	43 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: 15.12.1876 - Dok om vej mv, Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige, jagtpassageret mv
- Nr. 2: 04.08.1911 - Dok om vej mv, jagtpassageret mv
- Nr. 3: 19.12.2003 - Dok om bebyggelse, evt tilbageskødning mv

Planer

Kommuneplan R-B4 - Dalgårdsarealet
Lokalplan 1000-50 - Dalgårdsarealet - et byudviklingsområde i Rønnede by
Lokalplan 1000-59 - Dalgårdsarealet i Rønnede - storparcel 10 og 11

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Ukendt, keramisk kogeplade mrk. Ukendt, indbygningsovn mrk. Ukendt, Emhætte mrk. Ukendt, , ----- Vaskemaskine, tørretumbler og ladestander medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.561 Forbrug: 1.339 Kbm GAS

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	12.754
Grundskyld	kr.	5.459
Rottebekæmpelse	kr.	240
Husforsikring	kr.	5.574
Grundejerforeningskontingent Dalgårdsarealet	kr.	700
Renovation	kr.	4.460
Vejlaug	kr.	306

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
I alt	kr.	3.216.050

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. 29.493

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: Bøgevej 63, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: WB-26150
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 06.08.2026

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 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. 4: hovedstol kr. 2.435.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer areal, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundejerforening

Køber er bekendt med, at der er medlemspligt til grundejerforeningen Dalgårdsarealet og Bøgevej. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtigelser hertil. Køber har modtaget kopi af vedtægter samt seneste regnskab. Såfremt Grundejerforeningen opkræver et ejerskiftegebyr afholder køber dette.

BBR-stemmer ikke med faktiske forhold

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

Drivhus 6 kvm ikke er registreret i BBR- areal er skønnet af byggesagkyndig.
Overdækning 17 kvm er ikke registreret i BBR - areal er skønnet af byggesagkyndig