

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: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



En villa, der gerne vil have dig forbi

Træd indenfor på Rørsangervej 11, og begynd allerede at forestille dig hverdagen her. Fra entréen fører fordelingsgangen dig til tre gode værelser og et master bedroom med eget badeværelse. Her er plads til både børn, hjemmekontor og lidt velfortjent voksenro, når dagen går på hæld.

Går du den anden vej, møder du det åbne køkken, der inviterer dig videre ind i den store stue. Her strømmer lyset ind gennem det imponerende vinduesparti, og udsigten bliver en naturlig del af rummet. Forestil dig langsomme søndagsmorgener med kaffe i sofaen, middage med vennerne og børn, der tumler rundt, mens livet leves omkring dig.

Og når familiens yngste kommer hjem med mudder på gummistøvlerne og lommerne fulde af dagens eventyr, er der heldigvis direkte adgang via bryggerset. For et familieliv må gerne være fuld af oplevelser, også dem, der efterlader lidt jord på gulvet.

Villaens 154 kvm byder på masser af muligheder for at indrette sig, som livet nu engang kræver. De tre værelser kan blive til børneværelser, gæsteværelse eller kontor, mens haven udenfor indbyder til leg, afslapning og lange sommeraftener. Den charmerende niveauforskel giver haven karakter og plads til at skabe jeres helt eget uderum.

Beliggenheden gør hverdagen nemmere. Skole, dagtilbud og indkøb er tæt på, og motorvejen er lige ved hånden. Så er der mere tid til det, der betyder noget... og mindre tid på transport.

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: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



Mastefoto



Entré



Stue



Stue



Udsigt



Stue

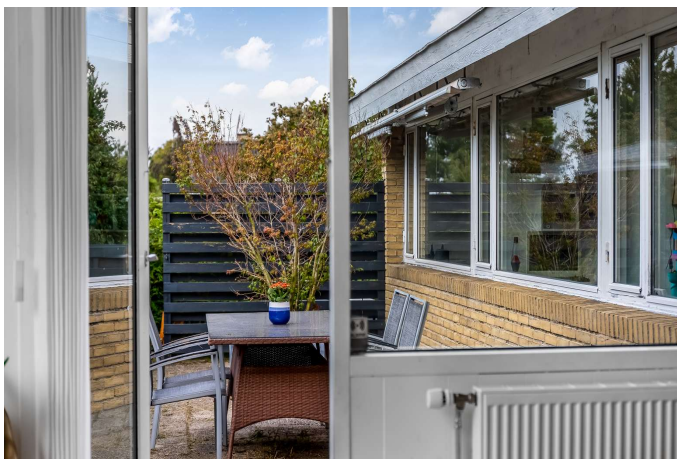
Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



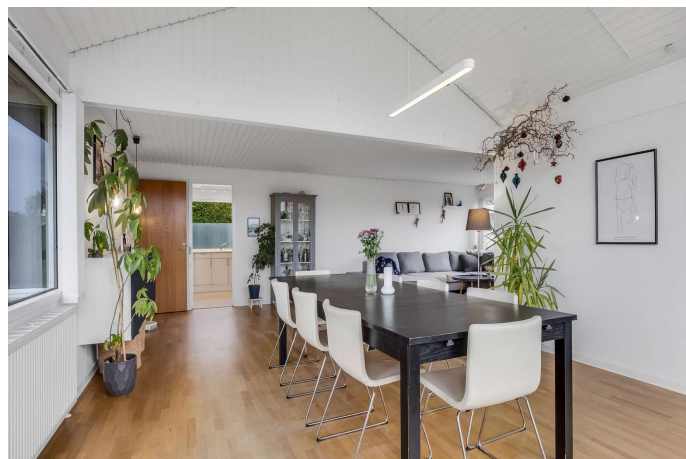
Stue



Terrasse



Udsigt



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

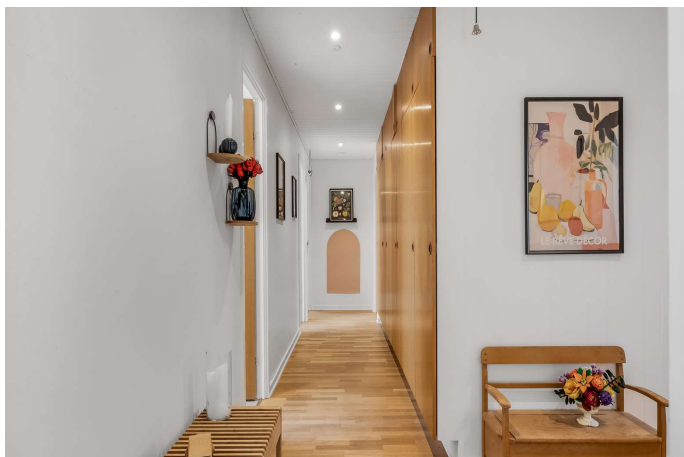


Bryggers

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse

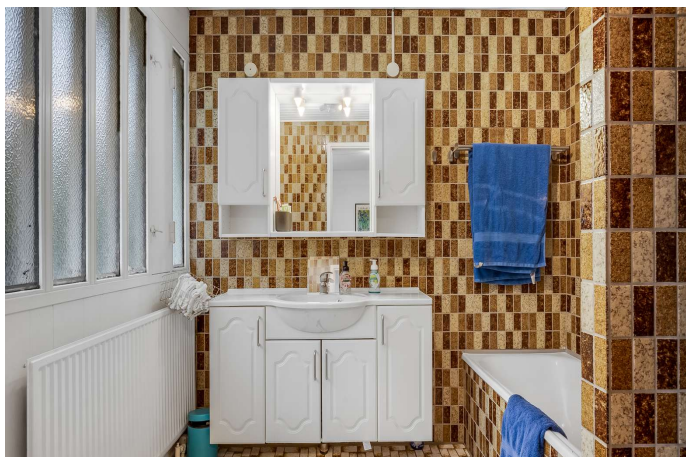


Soveværelse

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

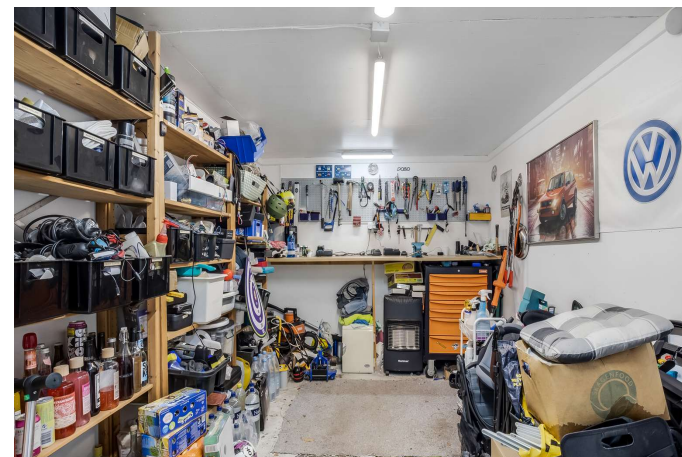
Dato: 17.10.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Facade



Facade



Terrasse

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



Terrasse



Terrasse



Facade



Gårdmiljø



Have



Have

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



Have



Have



Facade



Have



Have

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

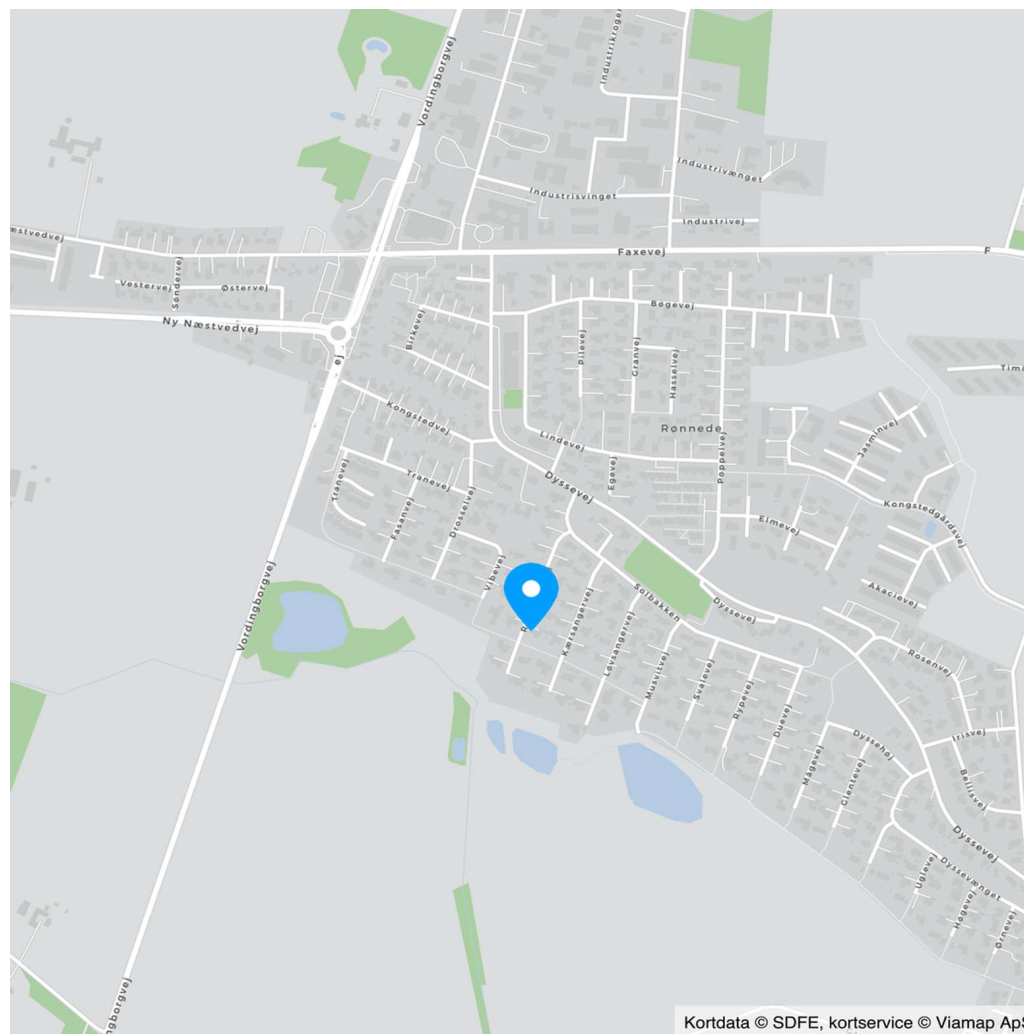
Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	16eh Kongsted By, Kongsted
BFE-nr.:	2586980
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.774.000
Grundværdi:	705.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.419.200
Grundlag for grundskyld:	564.000

Arealer**

Grundareal:	838 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²
Drivhus:	5 m ²
Udhus:	4 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: 16.12.1898 - Dok om vej mv, Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige, jagtpassageret mv
- Nr. 2: 10.08.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan R-B2 - Kongstedvej / Solbakken

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. AEG, Indbygningsskiveplade mrk. Ukendt, emhætte mrk. Ukendt, køleskab mrk. Samsung, fryser mrk. Bosch, opvaskemaskine mrk. Beko, , _____ Vaskemaskine, tørretumbler og microovn medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sløjfet nedgravet olietank

Køber er gjort opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 10.463 KWh EL

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 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

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.238
Grundskyld	kr.	4.512
Rottebekæmpelse	kr.	204
Husforsikring	kr.	5.496
Renovation	kr.	4.460

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.850.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
I alt	kr.	1.871.744

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. 21.910

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: Rørsangervej 11, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: WB-26177
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 17.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.425.000
Nr. 4: hovedstol kr. 86.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen