



REAL

Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.275.000
2.155
1973

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

164
5
855
C

Sagsnr. **36525313**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülów

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Ønsker du at flytte til en mindre by i naturskønne omgivelser, men stadig have nemt ved at komme til København? Så kunne dette hus være et interessant bud på dit kommende hjem. I Rønnede bor du tæt på indkøb og busforbindelser, og arbejder du i hovedstaden, kræver det blot fire minutters kørsel for at komme på motorvejen. Den pæne ejendom byder på 164 m² fordelt over halvandet plan, som blandt andet rummer fire værelser, to badeværelser og en dejlig udestue. Udenfor venter en hyggelig have.

Velkommen til en villa, der har mere end rigelig plads til hele familien. I stueplan skal du se to bryggerser, et indbydende og funktionelt spisekøkken, tre værelser samt to badeværelser, hvoraf det ene både har badekar og brusekabine. Store og små kan se frem til kvalitetstid i stuen, som du hurtigt får indrettet med spisezone og flotte opbevaringsløsninger. Herfra kan du slå skydedørene op til en glimrende udestue med brændeovn, loft til kip og et gavmildt lysindfald fra flere markante vinduespartier. Førstesalen byder på et rummeligt loftrum.

Nyder du at tilbringe tid under åben himmel, skal du glæde dig til at opleve den skønne have med en stor, sydvestvendt træterrasse, et æbletræ, varieret beplantning og et charmerende stengærde. Til grundens 855 m² hører også en god carport med plads til to biler.

Dit kommende hjem ligger i Rønnede på Sydsjælland, hvor du både finder busforbindelser, flere indkøbsmuligheder og flot natur. Byen er gennem tiden vokset sammen med nabobyen Kongsted, og det er her, du og børnene kan cykle til daginstitution, Møllevangsskolen og Rønnede Hallen. Turen til København er ligetil, da motorvejen er få minutters kørsel herfra.

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: Gitte Kristensen

Adresse: Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

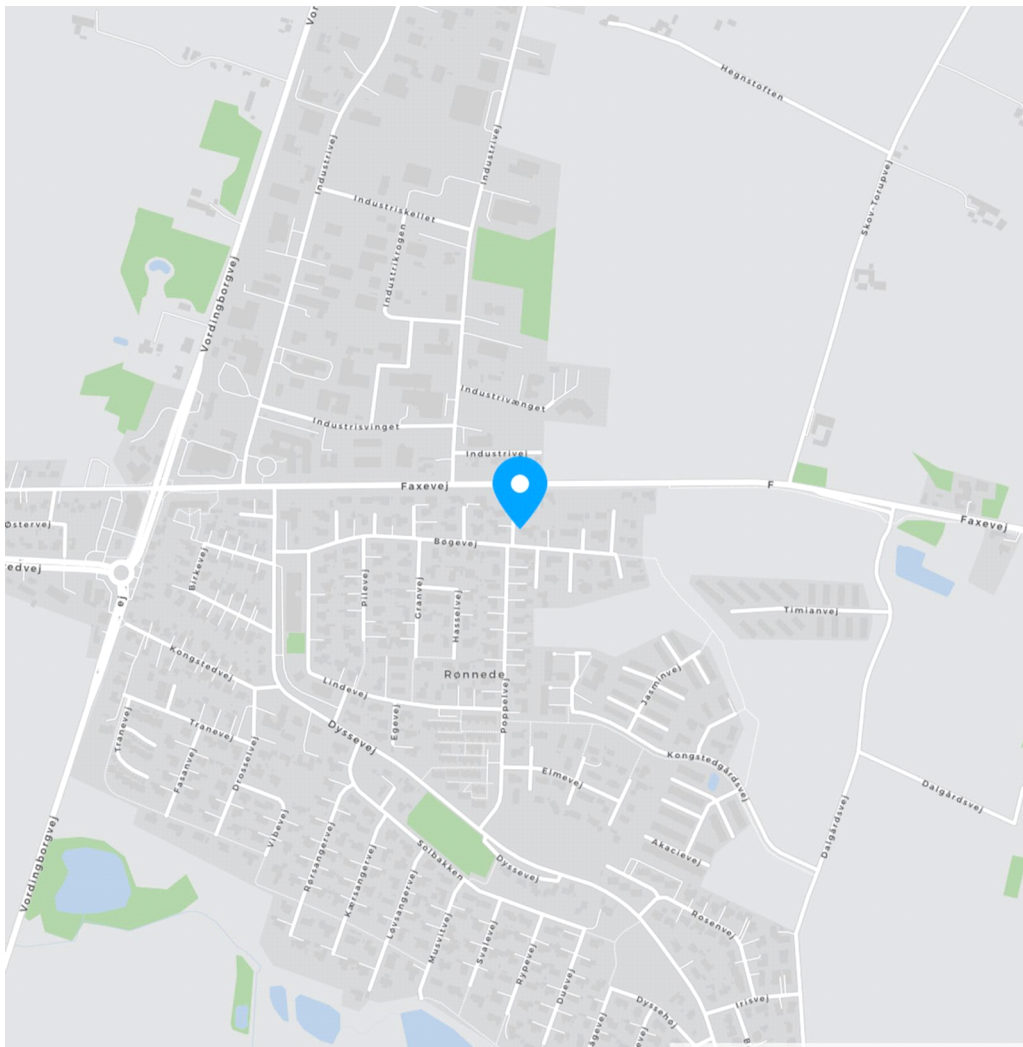
Dato: 28.01.2026



Adresse: Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026





Adresse: Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	16 dt Kongsted By, Kongsted
BFE-nr.:	2586965
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.037.000 kr.
Grundværdi:	807.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.629.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	645.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	855 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	23 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	33 m ²
Udhus:	32 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037
Kongstedvej / Solbakken plannr. R-82 -. 11441088
Planstrategi
Lokal Agenda 21 strategi
Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Temaplanstrategi 2017 Turisme Plannr. Tema tillæg nr. 1
Planstrategi 2020
Planstrategi 2023
Dit liv, din fremtid, dit job

Lokalplan:

Dalgårdsarealet - et byudviklingsområde i Rønnede by plannr. 1000-50

Øvrige planer:

Varmeplan 2022 - Rønnede, Tillæg til Varmeplan 2022

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.09.1872 lbnr. 916576-27 Tillægstekst Dok om vej mv, Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige, jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 02.09.1898 lbnr. 916577-27 Tillægstekst Dok om grænsekonstatering
Nr. 3 lyst d. 29.01.1969 lbnr. 396-27 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Filnavn: 27_Q_67

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Afviigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 09.09.2025: Brændeskur 6 m og overdækning mod udhus er ikke registreret på BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.120 Forbrug: 2.072,70 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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 afviigelser 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.

Vi samarbejder med JYSKE BANK

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Bøgevej 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.311	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	5.165	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Renovation	kr.	2.304	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Husforsikring	kr.	9.240	I alt	kr.	2.299.970
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	228	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

25.862

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.229 md./ 146.743 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.828 md./ 117.942 år v/26,10%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 53, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 36525313
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.176.441	1.176.441	1.199.221	DKK	5	86.262	28,00	5,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. progress
Emhætte
Ovn, mrk. progress
Keramisk bordkomfur
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Fryser
Vaskemaskine mrk. Electrolux
Tørretumbler, mrk. Zanussi
Ekstra køleskab, mrk. Nordkold
Kummefryser mrk. Gram

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.