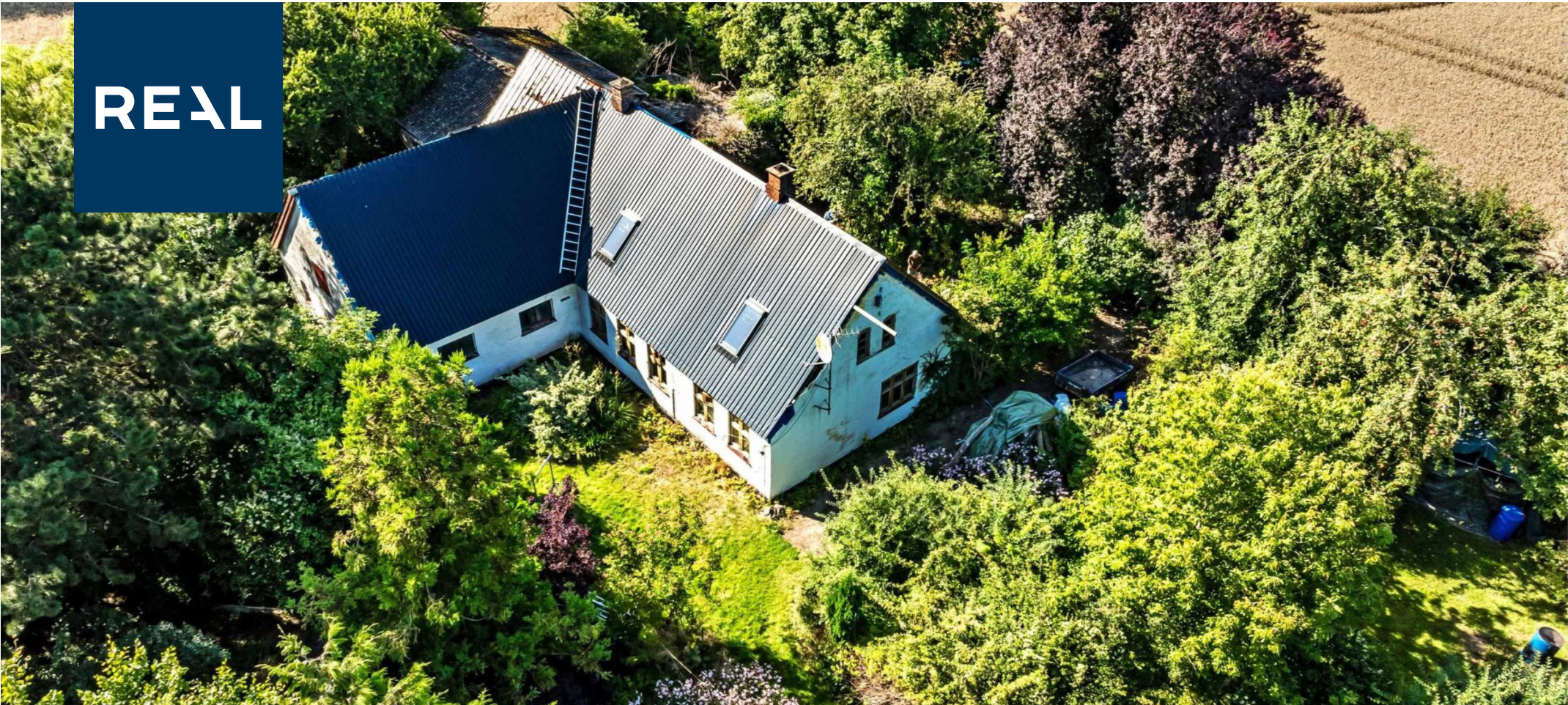




REAL

Råbæksvej 2, 4270 Høng

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	72
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.753	Grund m2	39.100
Byggear	1901	Energimærke	F

Sagsnr. **370-5998**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

Formularens 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: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

HER ER CHANCEN FOR AT BYGGE EN HELT NY LANDEJENDOM MED 3,9 HA JORD - TÆT VED HØNG

For enden af lille grusvej ligger denne landejendom, som trænger til en gevaldig modernisering eller til opførelse af noget helt nyt.

Ejendommens bygninger ligger for enden af jorden og ligger dejlig ugeneret. Haven omkring bygningerne er tilvokset med det skønneste virvar af blomster, frugttræer, græs og naturens egne planter. Det summer af liv, små fugle pipper, sommerfuglene blafrer og rådyrene hopper omkring.

De ældre bygninger består af stuehuset og 2 staldbygninger, som er sammenbygget. En del af taget er skiftet for nogle år siden, men ellers trænger ejendommen og boligen til istandsættelser overalt.

Selve boligen er pt. indrettet med stue, 2 værelser, ældre snedkerekøkken, ældre badeværelse med cementgulv og badekar, entre, ældre bryggers samt adgang til stort disp. rum. Boligen er et HÅNDVÆRKERTILBUD.

Ældre stald, som tidligere har været svinestald, er også klar til nedrivning eller istandsættelse.

Jorden ligger ved ejendommen og er pt. bortforpagtet for 1 år af gangen. Så der er alle muligheder for selv at dyrke jorden, have heste, grise, køer og får, kæmpe have eller noget helt andet.

Ejendommen ligger tæt ved Høng, hvor der er flere skoler, indkøbscenter, gymnasium, tog, bus m.m. Kun få km til Storebælt med dejlig sandbadestrand.

HAR DU TID, LYST OG KRÆFTER, SÅ ER HER ALLETIDERS CHANCE FOR JORD, NATUR OG BYGGE DIN HELT EGEN NYE BOLIG.

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: Githa Klarstrup

Adresse: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

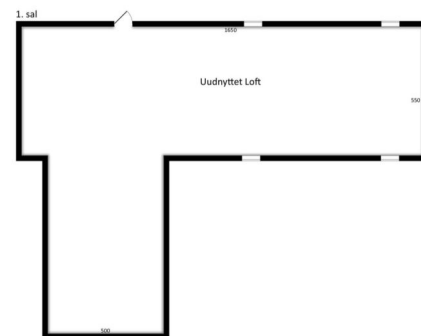
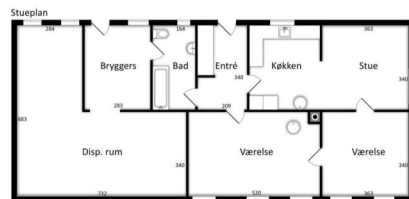
Dato: 25.07.2025



Adresse: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

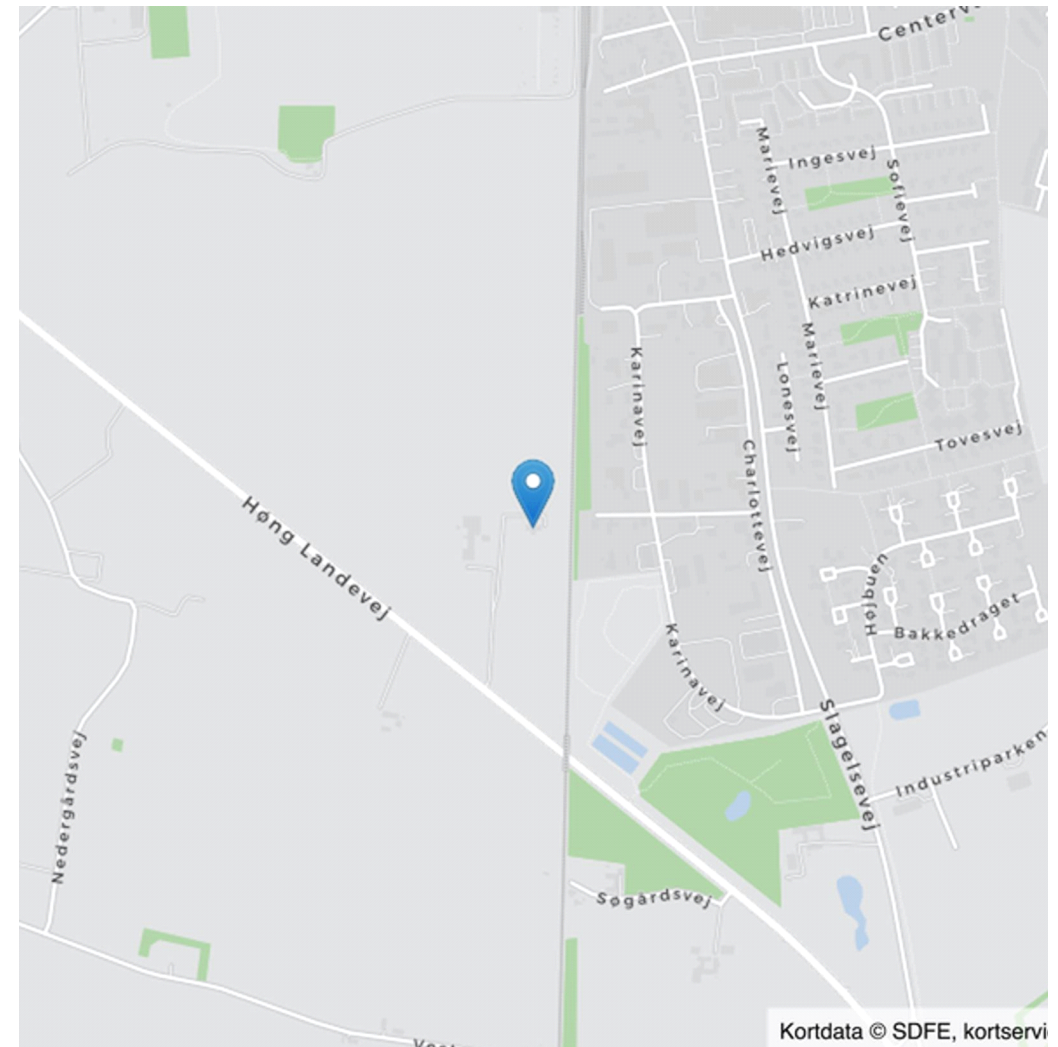
Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

Dato: 25.07.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	6 f Finderup By, Finderup m.fl.
BFE-nr.:	1316065
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Privat
Kloak:	Septiktank/Trixtank
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	1901

Arealer*

Grundareal udgør:	39.100 m ²
- heraf vej	842 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Andre bygninger:	185 m ²
- heraf Udhus	185 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	809.000 kr.
Grundværdi:	1.119.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	647.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	895.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.05.1900 Dok om vej mv, Vedr 6F
23.09.1969 Dok om vej mv
30.10.1975 Dok om byggelinier mv
12.12.1984 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 6G, 6F
16.09.1994 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering,
09.01.2006 Dok om færdselsret i h.t.ekspropriation for 6-f,6-g og 6-p smst

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

Dato: 25.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Den oplyste forsikringspræmie dækker alene brand og storm.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.600 Forbrug: 2.164,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 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.



Adresse: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.301	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	14.860	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	9.044	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.524	I alt	kr.	1.009.850
Skorstensfejning	kr.	2.094	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Rottebekæmpelse	kr.	212			
Ejerudgift i alt 1 år		33.035			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.515 md./ 66.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.457 md./ 53.481 år v/25,21%
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: 22.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Råbæksvej 2, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-5998
Ejerudgift/md.: kr. 2.753

Dato: 25.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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

Hos RealMæglerne i Ubby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvej du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.