

REAL



Azaleavej 11, 4470 Svebølle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.499	Grund m2	446
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **370-6321**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

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

Salgsopstilling

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: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

SUPER VELHOLDT 1/2 DOBBELT HUS FRA 2007 - OPVARMES MED LUFT TIL VAND VARMEPUMPE - 3 SOVEVÆRELSER

Nu har du muligheden for at bosætte dig nemt og bekvemt, i et utrolig velholdt 1/2 dobbelt hus i 1 plan, som er beliggende i den hyggelige stationsby Svebølle. Her kan familien bo i et nyere og meget roligt kvarter, hvor der er stisystem til børnehaven, skole og idrætshal. Svebølle er beliggende ca. 2 km fra motorvej mod København. Der er togstation med forbindelse mod Kalundborg og København. Der er et lille indkøbscenter med SuperBrugsen, bager o.s.v. Foreningslivet er utrolig velfungerende med mange forskellige sportsgrene og andet foreningsliv.

Der er en god flisebelagt indkørsel, som tager dig direkte til carport, hvor der er dør ind til bryggerset, så du altid kan komme tørskoet ind. Indbygget udhus med plads til haveredskaberne, samt ekstra plads på loftet. Det er også her ude at varmeinstallationen er placeret, som er luft til vand varmepumpe. Der er flisebelægninger omkring hele boligen, og mod vest ligger der en helt lukket og ugeneret have. Stor fliseterrasse med markise, og drivhus med plads til både planter og afslapning.

Selve den velholdte bolig er indrettet med åbent køkken med TVIS elementer, lys opholdsstue med udgang til terrassen, stort badeværelse med lyse fliser, bruseniche og TVIS elementer, soveværelse med skabsvæg med skydelåger, 2 værelser - heraf 1 med skabe, bryggers med skabe og vask samt entre/evt. lille kontor.

Der er gulvvarme overalt. Parketgulve i alle opholdsrum. Fibernet.

Så hvis dit nye hjem skal være indflytningsklart, moderne, og hvor du kan bruge din fritid på alt muligt andet, så er denne bolig bestemt et besøg værd!

BO NEMT OG BEKVEMT I EN MODERNE OG TIDLØS BOLIG - GOD PLACERING I SVEBØLLE

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: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

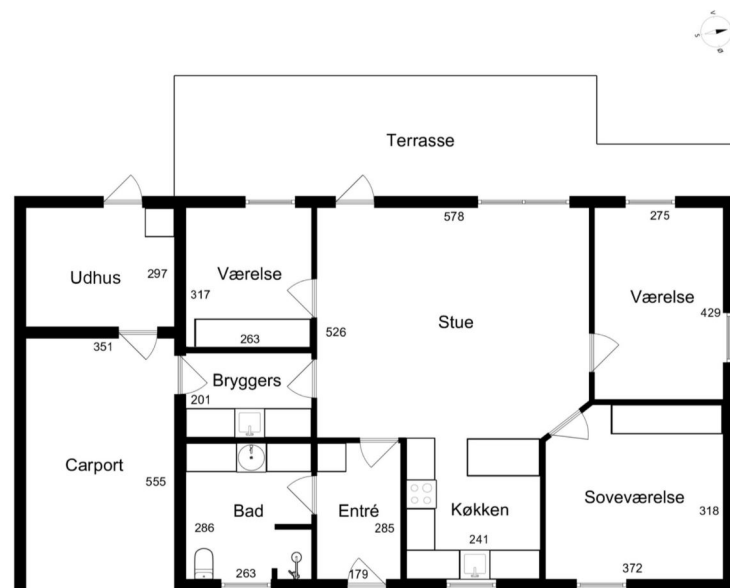
Dato: 11.12.2025



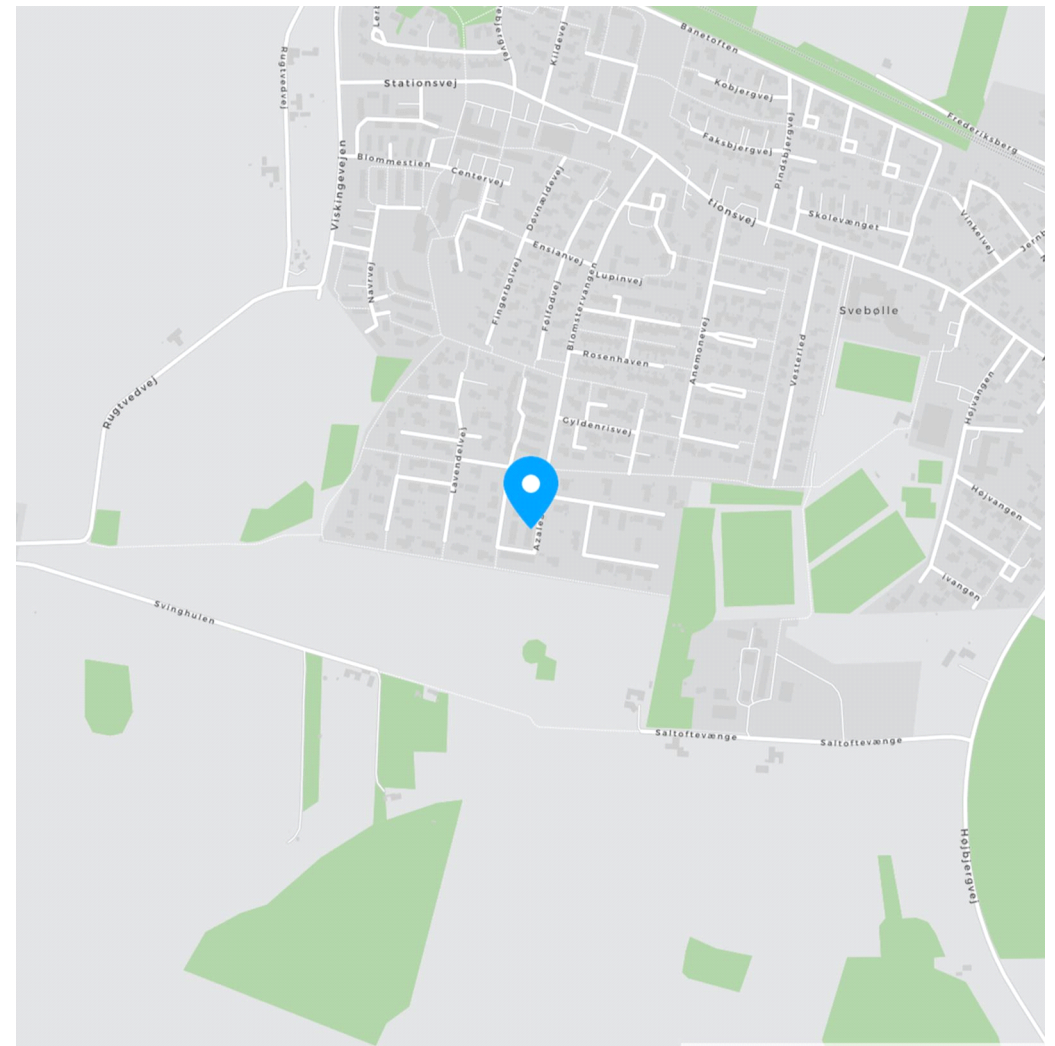
Adresse: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 11.12.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	3 ga Rugtved By, Viskinge
BFE-nr.:	9922354
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt
Vej:	Fælles privat vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2007

Arealer*

Grundareal:	446 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 m ²
Udhus:	11 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.409.000 kr.
Grundværdi:	366.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.127.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	203.840 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens bordkomfur, AEG indbygningsovn, Samsung køleskab, AEG opvaskemaskine, Emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.



Adresse: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.749	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.384	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	2.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	1.921.894
Vejfond	kr.	1.500	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.	147			
Ejerudgift i alt 1 år		17.984			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.254 md./ 123.052 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.309 md./ 99.710 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: 11.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Azaleavej 11, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6321
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 11.12.2025

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	775.000	799.179	787.318	DKK	2,58	28.329	24,00	3,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Azaleavej Vest

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.