



REAL

Rosenhaven 8, 4470 Svebølle

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	53
Kontantpris	795.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.690	Grund m2	192
Byggeår/ombygget	1975/1999		

Sagsnr. **370-6297**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 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: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS MED UDESTUE OG EN NEM LILLE HAVE - CENTRALT I SVEBØLLE

Nemt og indflytningsklart rækkehus, hvor pladsen er utrolig godt udnyttet. Boligen passer rigtig fint til en enlig eller et par. Beliggende i gåafstand til indkøb, bus og togforbindelse. Rækkehuset er medlem af en lille ejerforening, som står for et fælles vaskehus.

?

Udvendigt er rækkehuset med facader i gule mursten, taget er med sort eternittag og vinduer/døre (fra 2017) med lavenergiglas.

God indretning: Entre, veludnyttet køkken (2017) med hvide elementer og en praktisk mørk laminatbordplade, masser af skabe, skuffer og bordplads, rummeligt soveværelse med god plads til en dobbeltseng, velholdt flisebadeværelse med gulvvarme, badekar med brusemulighed, god regulær stue med plads til sofagrube og spisebord. Trægulve og trælisteløfter.

Fra stuen udgang til en dejlig udestue på 12 m², hvor der i 2023 er isat nye vinduer. Integreret udhus til opbevaring af haveredskaber m.v. Endnu et udhus til opbevaring.

En dejlig lille sydvendt have med fliseterrasse og græsplæne, afgrænset med hæk og hegn. Parkeringsplads tæt på boligen.

INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS MED NEM LILLE HAVE - MULIGHED FOR HURTIG INDFLYTNING !

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: Steffen Sørensen

Adresse: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

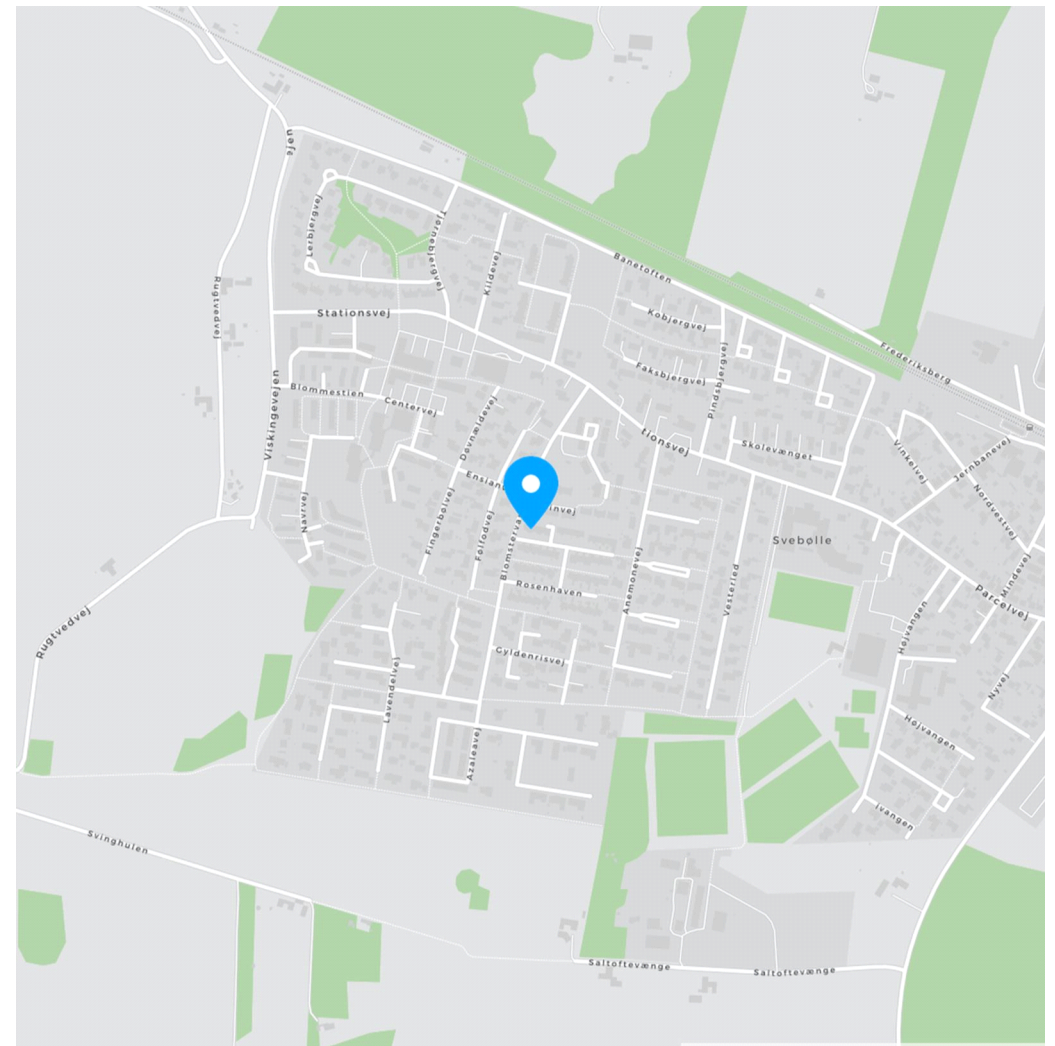
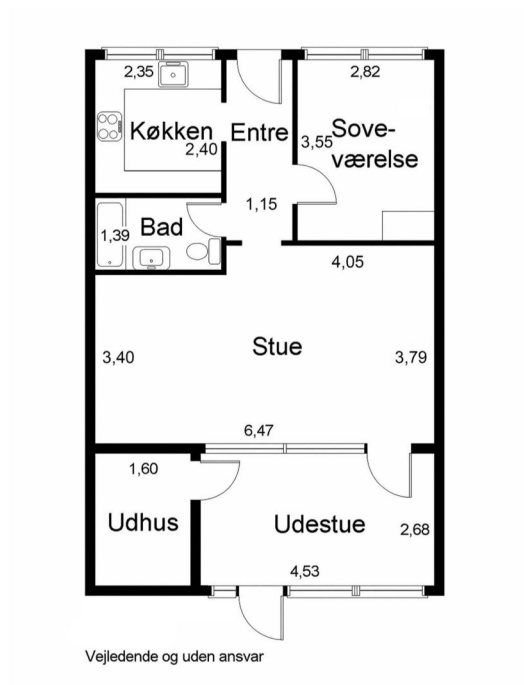
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	3 og Rugtved By, Viskinge
BFE-nr.:	2457105
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/1999

Arealer*

Grundareal:	192 m ²
Boligareal i alt:	53 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	12 m ²
Udhus:	4 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	20224
Ejendomsværdi:	616.000 kr.
Grundværdi:	338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	492.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	270.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

04.08.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.02.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
06.10.1978 Dok om færdselsret mv, carport/garage mv
28.09.1983 Dok om vaskerum og varmecentral mv Dok om at 3AX, 2MN stedse skal
ejes med 1/6 anpart af ejerne af 3AÆ, 3CG, 3CH, 3CI & 2QI , 2QH, 2MV, mv.
15.03.2005 Dekl. om tilslutning til kollektiv varmforsyning
04.07.2012 Dekl. om vandværk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Kogeplade Induktion, Emhætte, Indbygningsovn, Køleskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.012 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der foreligger forbrugsregnskab fra Ista.

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026

Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.513	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	4.489	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	815.152
Rottebekæmpelse	kr.	103			
Fællesudgifter	kr.	5.500			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

20.285

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.319 md./ 51.823 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.496 md./ 41.948 år v/25,30%
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: 31.01.2026
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

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: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 31.01.2026

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	427.602	473.648	467.331	DKK	3,19	45.256	12,50	2,27			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Rosenhaven

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.