



REAL

Rugtvedvej 37 og 39, Forsinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	94
Kontantpris	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.777	Grund m2	1.661
Byggeår/ombygget	1877/2007	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6102**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 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: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

BOLIG I 1 PLAN, STOR CARPORT, STOR PARKERINGSPLADS OG STOR HAVE - LIGE KLAR TIL INDFLYTNING

Omgivet af en meget stor have midt i den lille landsby Forsinge ligger denne ældre 1 plans villa. Villaen ligger lidt tilbagetrukket fra vejen og den store, lukkede have grænser direkte op til åbne marker.

Der er en meget rummelig indkørsel med god plads til parkering - også for store biler /lastbiler -, og her ligger den dobbelte carport. I forbindelse med carporten ligger der et stort isoleret udhus, som er velegnet til værksted/hobbyaktiviteter.

Der er kort gå-afstand til naturstien "Vørslevstien", og samtidig stopper bussen til Ubby og Svebølle lige udenfor døren. Der er få km til både Ubby og Svebølle, som begge har flere indkøbsmuligheder, skoler og idrætshaller. I Svebølle er der togstation til Kalundborg-København.

Den store have er velegnet til masser af udendørsaktiviteter, og passer perfekt til mindre dyrehold f.eks. hunde, høns, kaniner m.m. Haven er med græsplæne og varierende beplantning, men trænger dog til en kærlig hånd. Ved boligen ligger en sydvendt og ugeneret terrasse, som er delvist overdækket og med skærmende læhegn.

Selve boligen er indrettet med bryggers med skabe og lyse klinker, køkken med lyse elementer, spisekrog og mørkegråt klik-gulv, entre, opholdsstue med pilleovn fra 2018, ekstra stue/havestue/værelse med udgang til terrasse, soveværelse og badeværelse med muret bruseniche, skabe og gulvvarme. Lyse laminat gulve i stuer og soveværelse. Flere rum er med synlige loftsbjælker, som giver ekstra hygge til rummene. Der er offentlig kloak, som er separeret i 2009.

HER KAN DU BO OG LEVE - BÅDE MED GODE NABOER OG SAMTIDIG VÆRE UGENERET MED UDSIGT TIL ÅBNE MARKER

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.

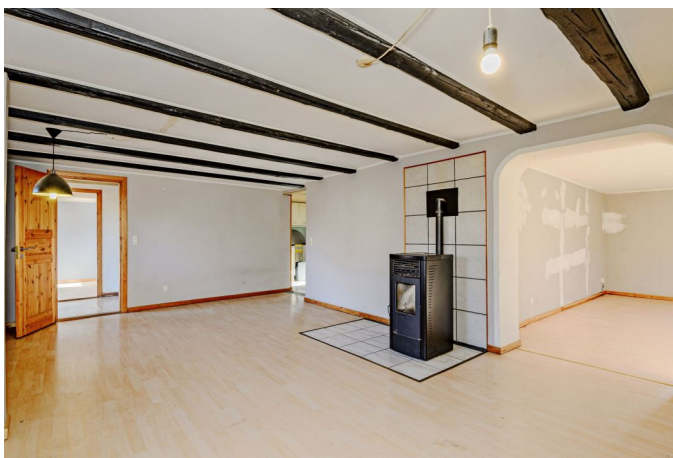
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

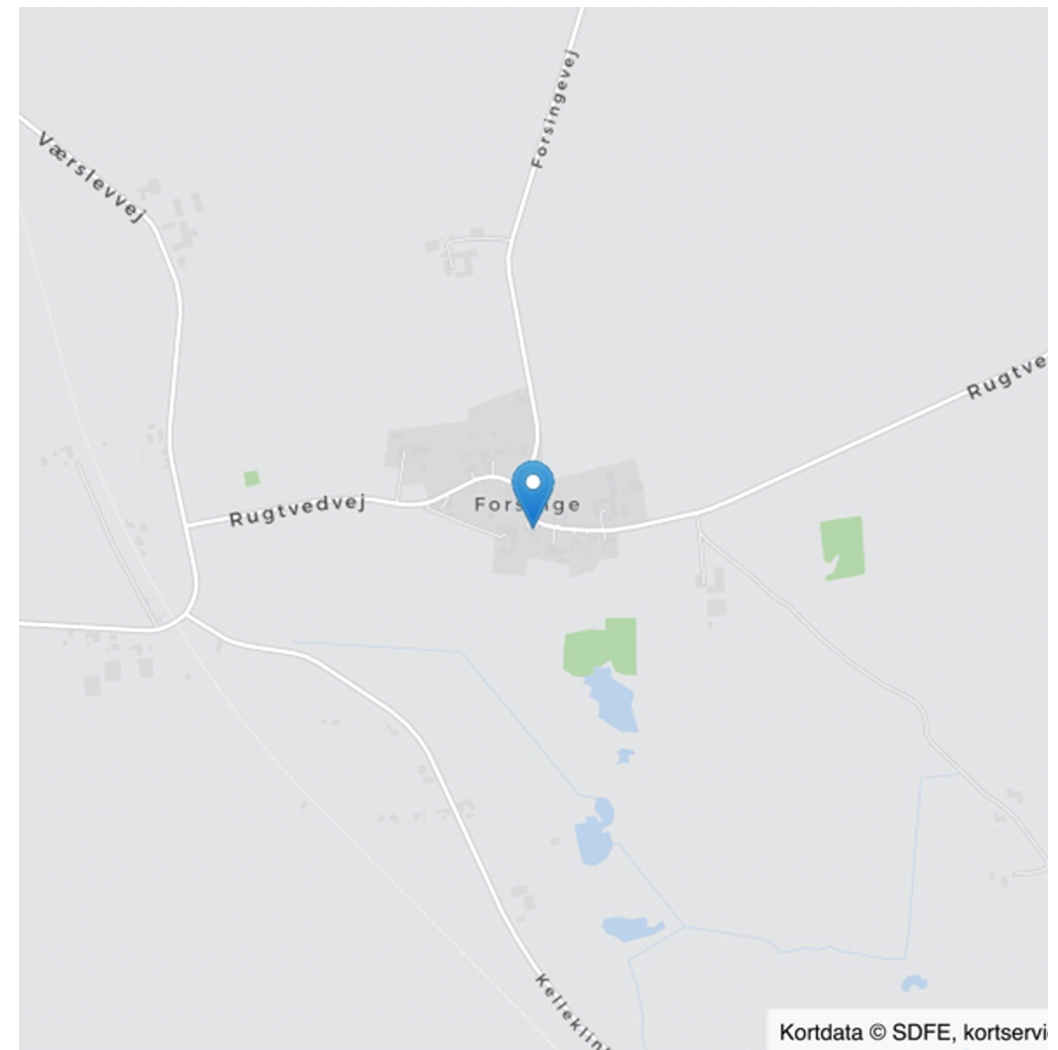
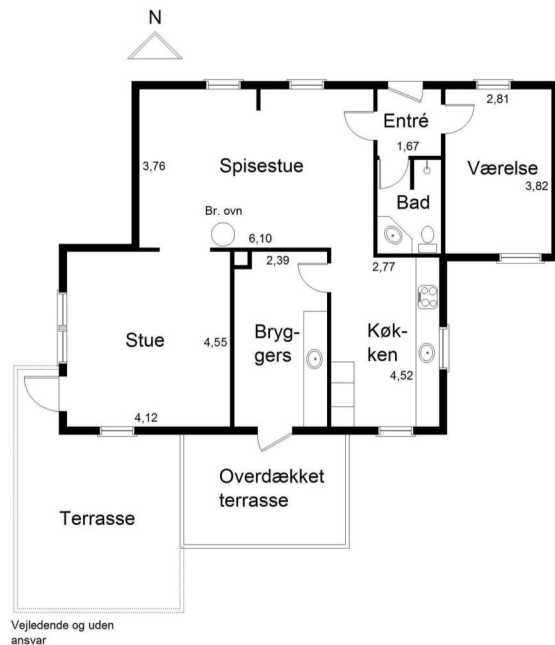
Dato: 29.01.2026



Adresse: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 29.01.2026



Adresse: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	17 b Forsinge By, Ubby m.fl.
BFE-nr.:	2469016
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1877/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	860.000 kr.
Grundværdi:	316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	688.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	252.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.661 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	48 m ²
Udhus:	20 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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab, Emhætte, Vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 29.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.656 Forbrug: 9.925,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften består af:
2.169 kg træpiller
9.925 kWh el

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

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: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.509	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	4.196	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	9.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	762	I alt	kr.	816.050
Rottebekæmpelse	kr.	158	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 21.320

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 4.325 md./ 51.904 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.501 md./ 42.013 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: 29.01.2026
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: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: 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.