

REAL



Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	1.679.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.731	Grund m2	595
Byggeår/ombygget	1939/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6227**

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: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025



Beskrivelse:

STOR, LYS OG VENLIG VILLA MED ISOLERET VÆRKSTED, CENTRALT I SVEBØLLE - KORT AFSTAND TIL SKOLE, IDRÆTSHAL, BØRNEHAVE OG TOGSTATION

Centralt i stationsbyen Svebølle finder du denne virkelig velholdte og overskuelige villa, hvor alt er "tæt på". Om 3 år åbnes motorvejen mod København, hvilket gør det endnu lettere at passe job i Holbæk, Roskilde og København.

Villaen har murede og fildede facader, rødt betontegltag og vinduer med termoruder. Indretning: Lækker hall med højt til loftet og trappe til 1. sal, stue med masser af lysindfald, "sildebensgulv" og plads til det store langbord, TV stue med loft til kip, "sildebensgulv" og flotte høje hvide paneler, meget stort og flot køkken/alrum med elementer fra Invita i hvid og pålagt en træbordplade, der er oceaner af plads i de mange skuffer og virkelig god bordplads, så hele familien kan lave mad sammen. Bryggers/baggang med udgang til haven, kæmpe badeværelse med lyse fliser på gulv og i bruseniche, skabs- og bordplads samt 2 vaske, vaskemaskine og tørretumbler i god arbejds højde. Gulvvarme i den lille stue, køkken, bryggers og badeværelse. 1. sal: Repos, stort soveværelse, stort værelse med fuld skabsvæg, 2 værelser evt. til gæster eller som kontor, mulighed for at bygge et ekstra værelse hen over hall. 1. sal har et godt lysindfald fra de 5 Velux vinduer i tagfladen. Villaen har en utrolig flot tilstandsrapport.

Isoleret værksted på 18 m² med mange anvendelsesmuligheder, sælger bruger det som et hyggeligt træværksted.

Foran huset er der indkørsel samt et flisebelagt parkeringsareal. På havesiden finder du det skønneste lukkede flisebelagte gårdmiljø, hvor der også er et overdækket areal, hvor man kan sidde tørt og godt på en dansk sommerdag. Resten af haven er meget let at passe med græsplæne og enkelte buske og træer.

EN RUMMELIG OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA MED DEN SKØNNESTE GÅRDHAVE - GOD BELIGGENHED TÆT PÅ ALT !

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.

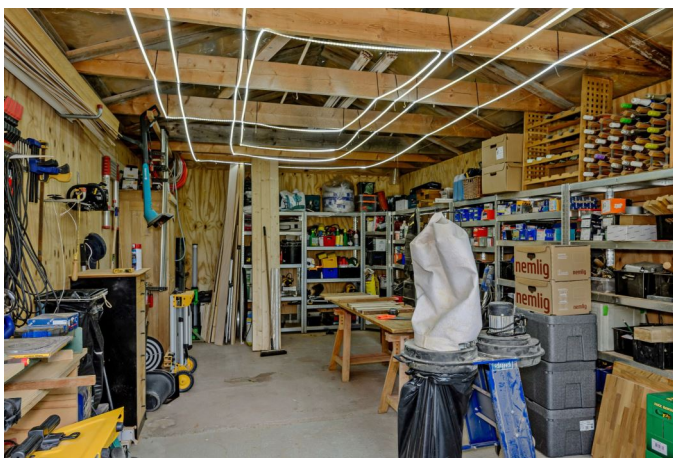
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025



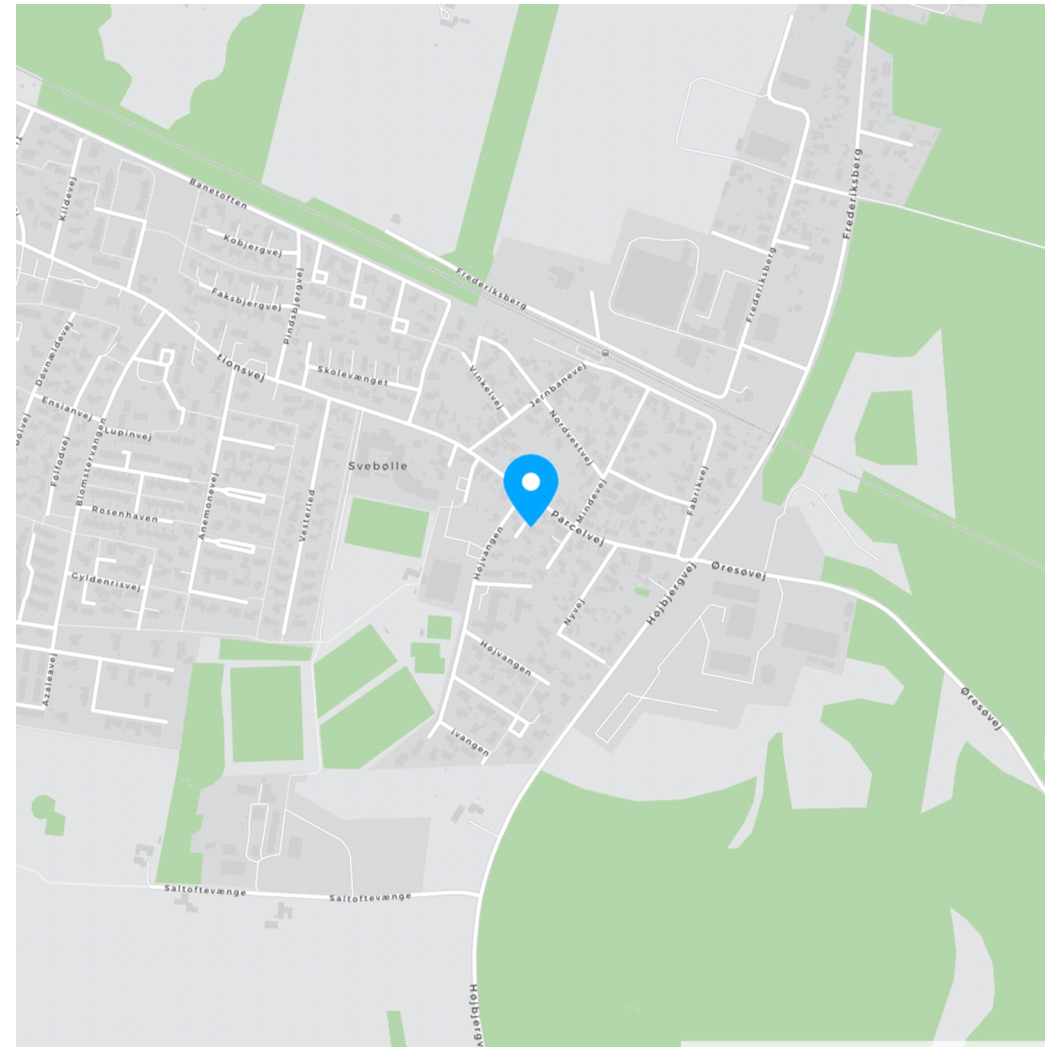
Adresse: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	2 ri Avnsøgård Hgd., Avnsø m.fl.
BFE-nr.:	9284721
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Kalundborg Forsyning
Vej:	Fælles privat vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.236.000 kr.
Grundværdi:	228.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	988.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	182.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	595 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.03.2005 Dekl. om tilslutning til kollektiv varmforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Kogeplade (induktion)/Siemens, Emhætte/Eico, Køleskab/Siemens, Indbygningsovn/Siemens,
Opvaskemaskine/Siemens, Vaskemaskine/Bosch, Tørretumbler/AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.954 Forbrug: 18,96 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærke fra 2018 viser beregnet forbrug 18,96 MWh. Jf. prisliste pr. 01.07.2025 vil det nævnte forbrug medføre en regning på kr. 17.954,-.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.043	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.679.000
Grundskyld	kr.	3.028	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.770
Husforsikring	kr.	8.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	142	I alt	kr.	1.708.720
			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		20.771			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.096 md./ 109.158 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.371 md./ 88.452 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: 26.12.2025
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: Rødtjørnevej 3, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.679.000

Sagsnr.: 370-6227
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 26.12.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	276.372	276.372	273.385	DKK	2	47.302	6,75	3,69			Nej	
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	714.376	714.376	702.338	DKK	3,5	62.528	16,00	4,23			Nej	

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.