



REAL

Rugtvedvej 37 og 39, Forsinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	94
Kontant	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.718	Grund m ²	1.661
Byggeår/ombygget	1877/2007	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6102**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 1.718

Dato: 10.04.2026



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 "Værslevstien", 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 skjærmende læhegn.

Selve boligen er indrettet med bryggers med skabe og lyse klinker, køkkenet 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.

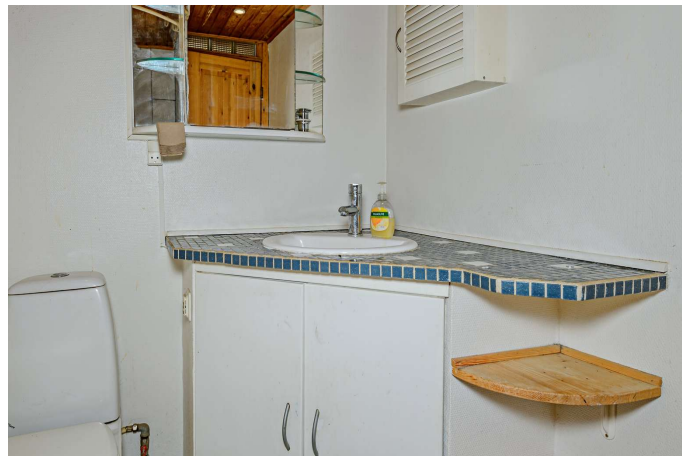
Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup



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

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.718

Dato: 10.04.2026

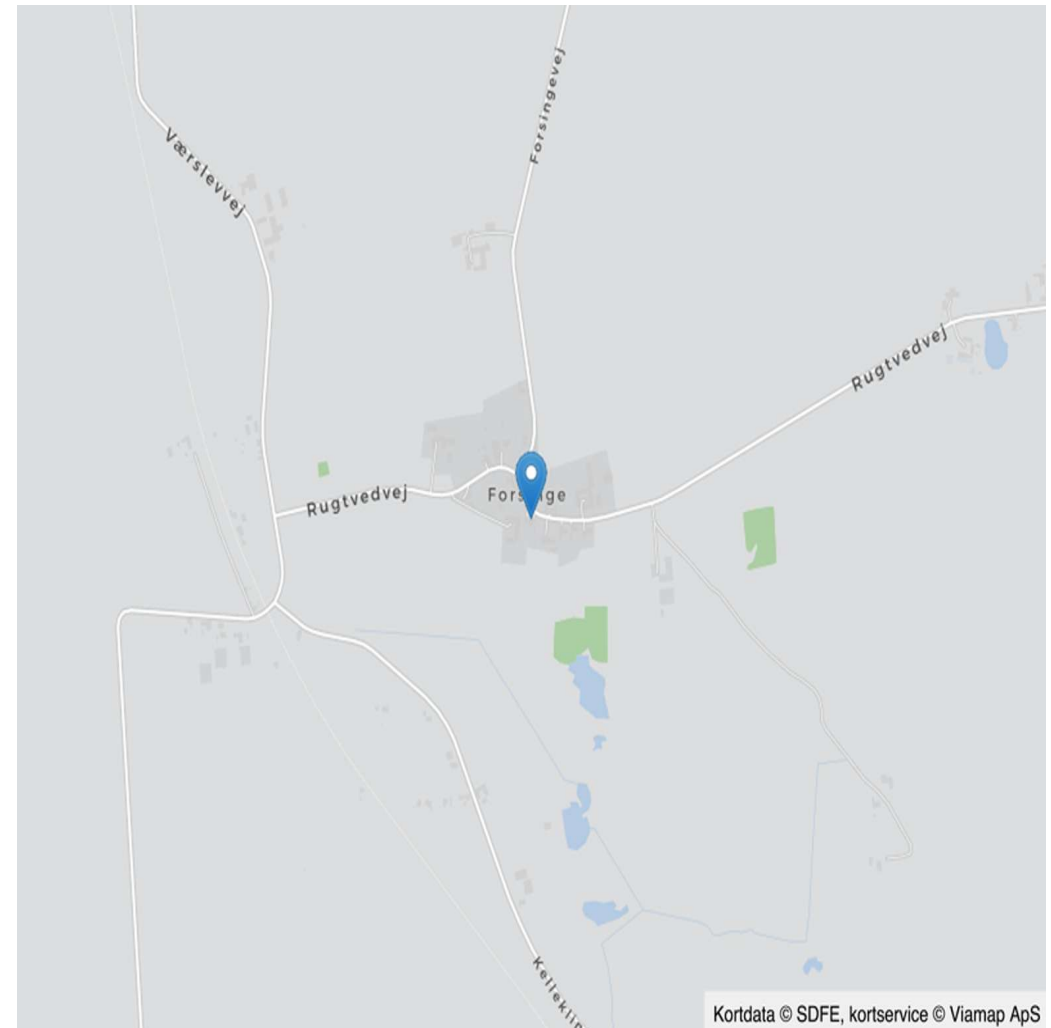
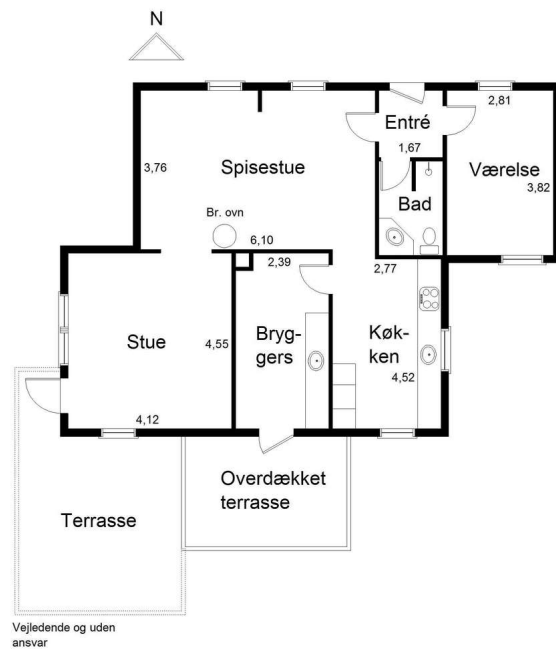




Adresse: Rugtvedvej 37, Forsinge, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.718

Dato: 10.04.2026



Kort 0 (viamap)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.718

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	17b Forsinge By, Ubby
BEFE-nr.:	2469016
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1877/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

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

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan U4.BL03 - Forsinge

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.718

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.656 Forbrug: 9.925 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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E



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

Sagsnr.: 370-6102
Ejerudgift/md.: kr. 1.718

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.509	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	4.196	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Skorstensfejning	kr.	794	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	200	I alt	kr.	818.550
Husforsikring	kr.	9.170			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.611

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 4.418 md. / 53.021 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.578 md. / 42.940 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.718

Dato: 10.04.2026

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:

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 Ubyby 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!

Overvejer 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.