

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Rosenhaven 8, 4470 Svebølle

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Rækkehus | Bolig m ² | 53 |
| Kontant | 795.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 1.627 | Grund m ² | 192 |
| Byggeår/ombygget | 1975/1999 | | |

Sagsnr. **370-6297**

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: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 28.04.2026



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 vaskerhus. 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 sofagruppe og spisebord. Trægulve og trælisteloft.

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. 1.627

Dato: 28.04.2026

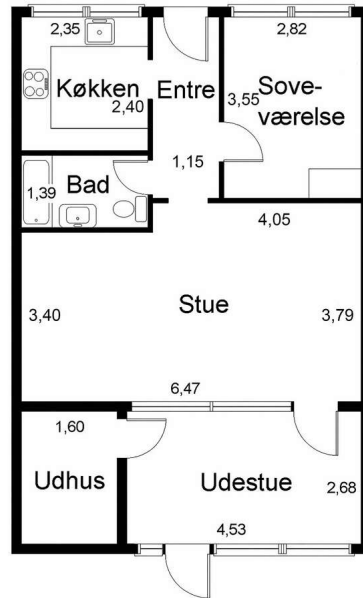




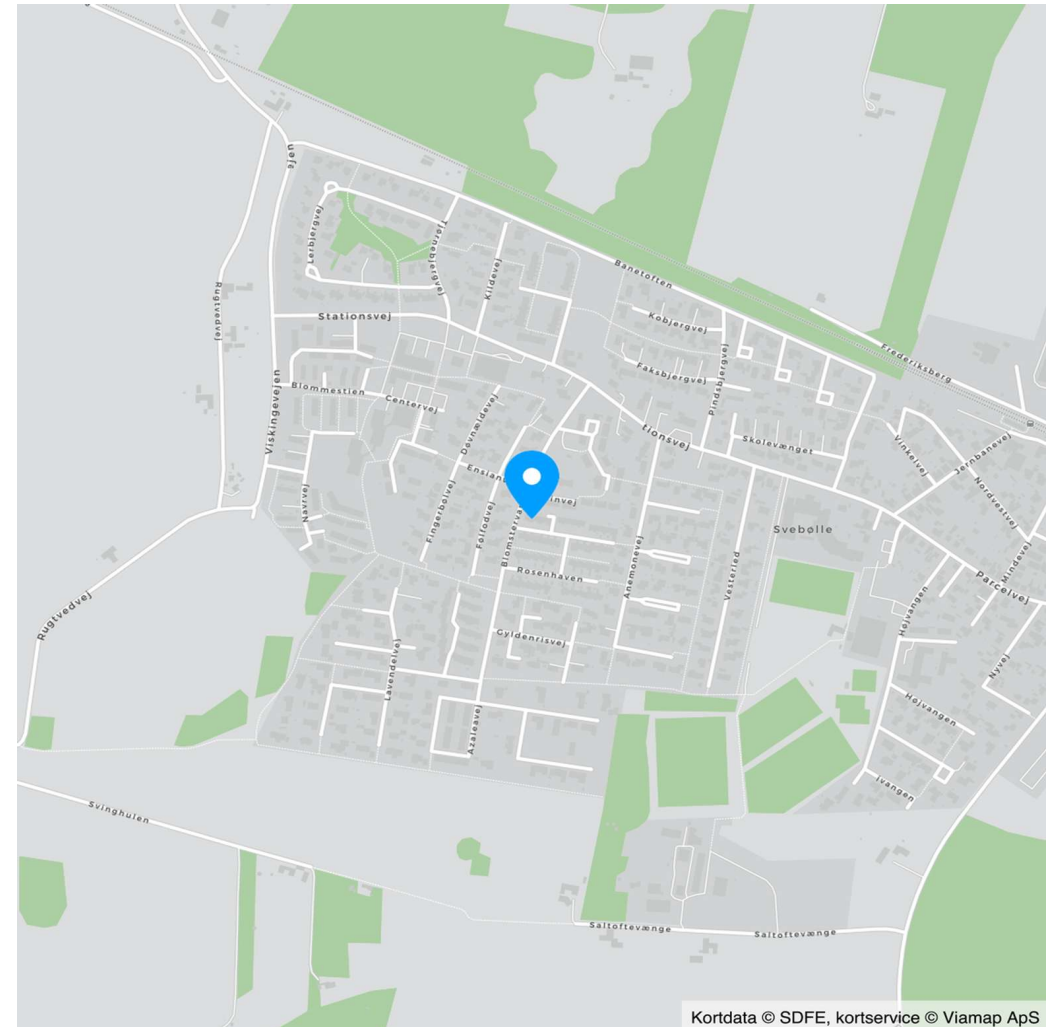
Adresse: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 28.04.2026



Vejedende og uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype: | Rækkehus |
| Må benyttes til: | Rækkehus |
| Kommune: | Kalundborg |
| Matr.nr.: | 3cg Rugtved By, Viskinge |
| BFE-nr.: | 2457105 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Offentlig vej |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme |
| Opført/ombygget år: | 1975/1999 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Grundareal: | 192 m ² |
| Boligareal i alt: | 53 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget udestue el. lign.: | 12 m ² |
| Udhus: | 4 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

- Nr. 1: 04.08.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 16.02.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 06.10.1978 - Dok om færdselsret mv, carport/garage mv
- Nr. 4: 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.
- Nr. 5: 15.03.2005 - Dekl. om tilslutning til kollektiv varmforsyning
- Nr. 7: 04.07.2012 - Underskrevne ejere af matr.nr. 3 AÆ, 3 CG, 3 CH, 3 CI, alle af Rugtved By, Viskinge samt 2 QH og 2 MV af Avnsøgård Hovedgård, Avnsø, pålægger herved bindende for os og fremtidige ejere af vore ejendommen følgendeDEKLARATION§ 1.

Planer

Kommuneplan S1.B08 - Svebølle by
Kommuneplan S1.B08 - Svebølle by

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.012 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



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

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 28.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.513 | Kontantpris | kr. | 795.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.489 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.650 |
| Renovation | kr. | 2.742 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.502 |
| Grundejerforening | kr. | 700 | Omkostninger til berigtigelse | kr. | 9.500 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 130 | I alt | kr. | 817.652 |
| Fællesudgifter | kr. | 5.500 | | | |
| Husforsikring | kr. | 3.456 | 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. | 19.530 | | | |

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 4.394 md. / 52.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.558 md. / 42.702 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: 08.04.2026

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: Rosenhaven 8, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 370-6297
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 28.04.2026

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:

Ingen

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.