



REAL

Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.025	Grund m2	707
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **335RR230543**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

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: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

I den hyggelige landsby Kundby nær Svinninge og Gislinge – og kun 15 kilometer vest for Holbæk - finder I denne rummelige villa, der passer til alle familielivets faser. Der er tale om en gedigen 70'er-villa, som rummer 165 kvadratmeter i stueplan, og dertil kommer en god, fuld kælder og en dejlig, sydvendt have.

Kundby er en idyllisk by med gadekær, en charmerende landsbystemning og et aktivt lokalmiljø. Her er blandt andet en friskole, et børnehus og en brugsforening, og herudover er der en velfungerende gymnastikforening og en udendørs fitnesspark, som lokale kræfter har stablet på benene. I byen er der også mulighed for at engagere sig i fællesskaber med fodbold, teater, dartsplil og korsang.

Med den fulde kælder inkluderet får I hele 330 etagemeter at brede jer på, og selvom kælderetagen ikke er godkendt til beboelse, er den meget anvendelig. Den har tilmed eget badeværelse udover en garage, et vaskerum og gode disponible rum, så giver I etagen et løft, kan den hurtigt blive en perfekt afdeling til familiens teenagere og til hobbyaktiviteter af forskellig art.

I stueplan får I tre reelle værelser udover et gæstetoilet og et stort badeværelse, der både har bruseniche og badekar. I får desuden et tosidet spisekøkken, der let kan laves større, og ved siden af venter et stort, vinkelformet stuemiljø med originalt parketgulv og brede, lysgivende vinduer, der vender mod syd og vest. Villaen fremstår i overvejende original og ganske velholdt stand, så udgangspunktet for en modernisering er meget fint. Sikkert er det også, at mange vil vælge at bevare en del af husets originale udtryk – eksempelvis vådrummenes smukke og meget karakteristiske flisevægge.

Stuemiljøets vestvendte skydedør i glas giver direkte udgang til den sydvendte have og terrasse, hvor I kan nyde solen fra tidligt til sent i sommerhalvåret. Haven bagtil er lukket og har gamle frugttræer, som giver en god høst i det tidlige efterår, og derudover får I en nem forhave, hvor der også er mulighed for at parkere.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025



Adresse: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025

Kælder

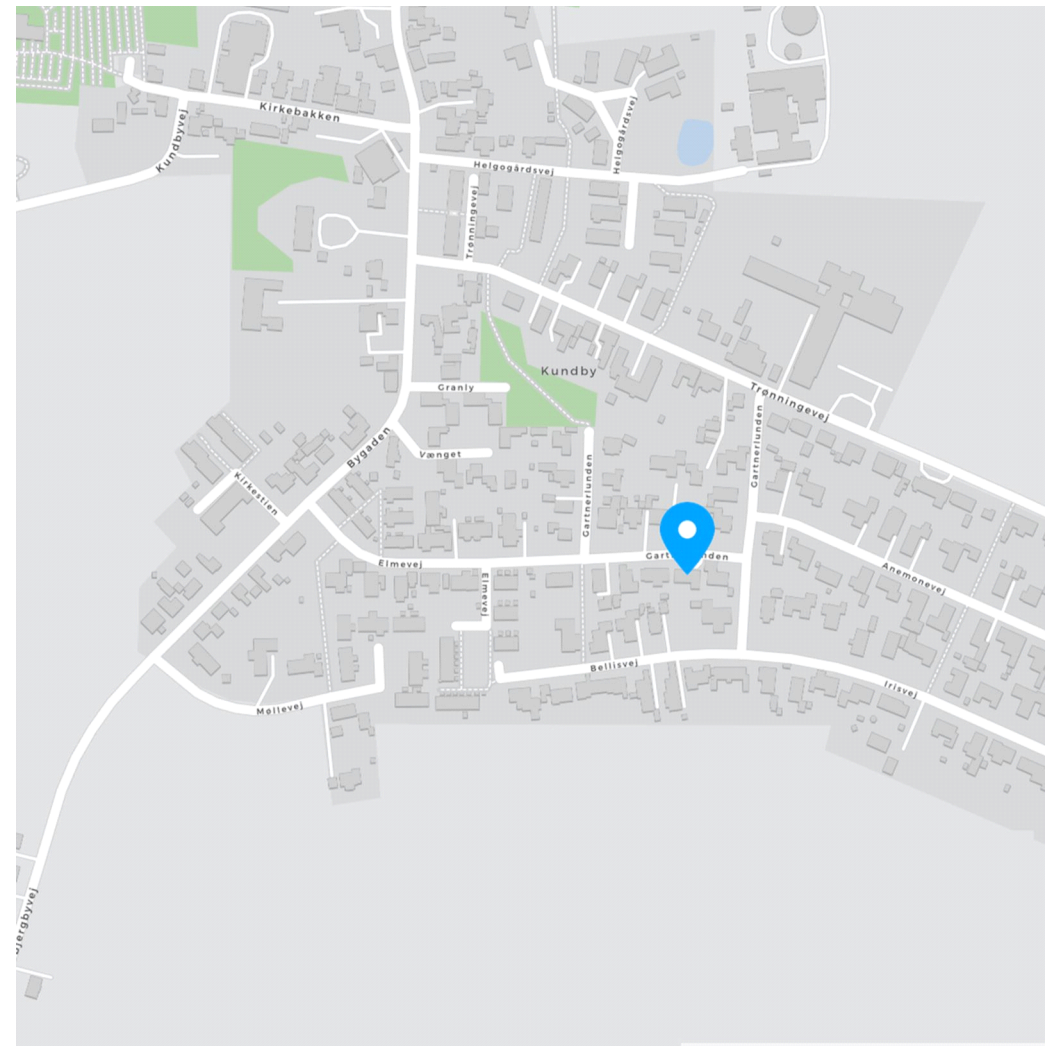


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	9 ar Kundby By, Kundby
BFE-nr.:	2388491
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Grundareal:	707 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	165 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Holbæk Kommuneplan 2024

Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Tinglyste servitutter:

Nr. 2 lyst d. 21.02.2011 lbnr. 1002275977 Filnavn:
498bf637-41f9-47dd-8db4-b325713f2408

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.508.000 kr.
Grundværdi:	436.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.206.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	348.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Oplysning afventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 13.119,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med varmekilde.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2025.

Adresse: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.153	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.089	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.089
Husforsikring	kr.	9.372	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.293	I alt	kr.	1.718.139
Skorstensfejning	kr.	1.284	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			

Ejerudgift i alt 1 år

24.306

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 9.216 md./ 110.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.388 md./ 88.659 år v/26,26%
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: 03.09.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Gartnerlunden 3, Kundby, 4520 Svinninge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 335RR230543
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 04.09.2025

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:

Oplysning afventes.

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.: Vides ikke

Standardfinansieringsforbehold:

Kreditforeningslånet vil blive reduceret i forhold til evt. sikkerhed til grundejerforeningen.

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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.