



**REAL**

## Frederiksberg 30, 4470 Svebølle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>107</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.663</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.576</b>
Byggeår	<b>1950</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **370-6240**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://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: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026



### **VELHOLDT 1 1/2 PLANS VILLA MED STOR GRUND, 60 M2 GARAGE OG SKOVEN SOM NABO - BILLIG VARME**

I udkanten af stationsbyen Svebølle sælges en velholdt 1 1/2 plans villa, beliggende lige op til skoven. Kort afstand til motortrafikvej mod København (motorvej åbner i 2028), tæt på togforbindelse og busforbindelse. Svebølle byder bl.a. på skole, idrætshal-/anlæg, et lille center med SuperBrugsen og flere andre forretninger. Der er kun 12 km til Kalundborg med de mange arbejdspladser. Der er en dejlig stor 1.576 m2 grund, hvor der er rigtig god plads til aktiviteter på grunden og i den store garage og tilhørende udhus.

Villaen er opført med flotte pudsede og malede facader, taget er belagt med røde lertegl og vinduerne er primært med energiglas/3-lags i stue/køkken.

Indretningen: Entre med trappe til 1. sal, gæstetoilet/vask, en dejlig stor lys stue med brændeovn og udgang til en kæmpe terrasse med udsigt til haven og skoven. 1. sal med repos, soveværelse og værelse. Rigtig god og anvendelig kælder med gulvvarme: 2 store "værelser", fordeling, vaskerum, kæmpe badeværelse med hvide fliser, gulvvarme, stor bruseniche og badekar.

Stor garage muret garage med ståltag, som også omfatter "teenageværelse" samt fyrrum med brændefyr med buffertank samt et oliefyr som reserve. Hvis man gør en indsats med brænde, så kan det gøres billigt. (Velegnet til at ændre til luft til vand anlæg.) Nyt HFI relæ.

Yderligere et udhus til opbevaring, hobbyværksted, plads til trailer eller lign. Haven er rigtig hyggelig med græsplæne og pæn beplantning.

**EN DEJLIG VILLA MED SKOVEN SOM NABO, STOR GRUND OG EN KÆMPE GARAGE !!**

### 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.

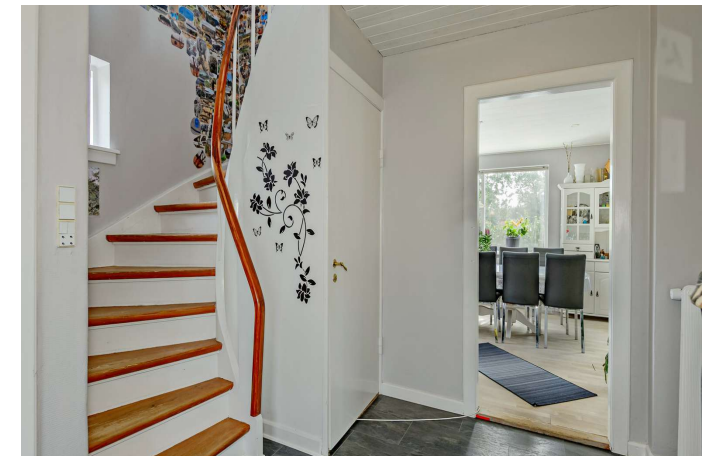
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026



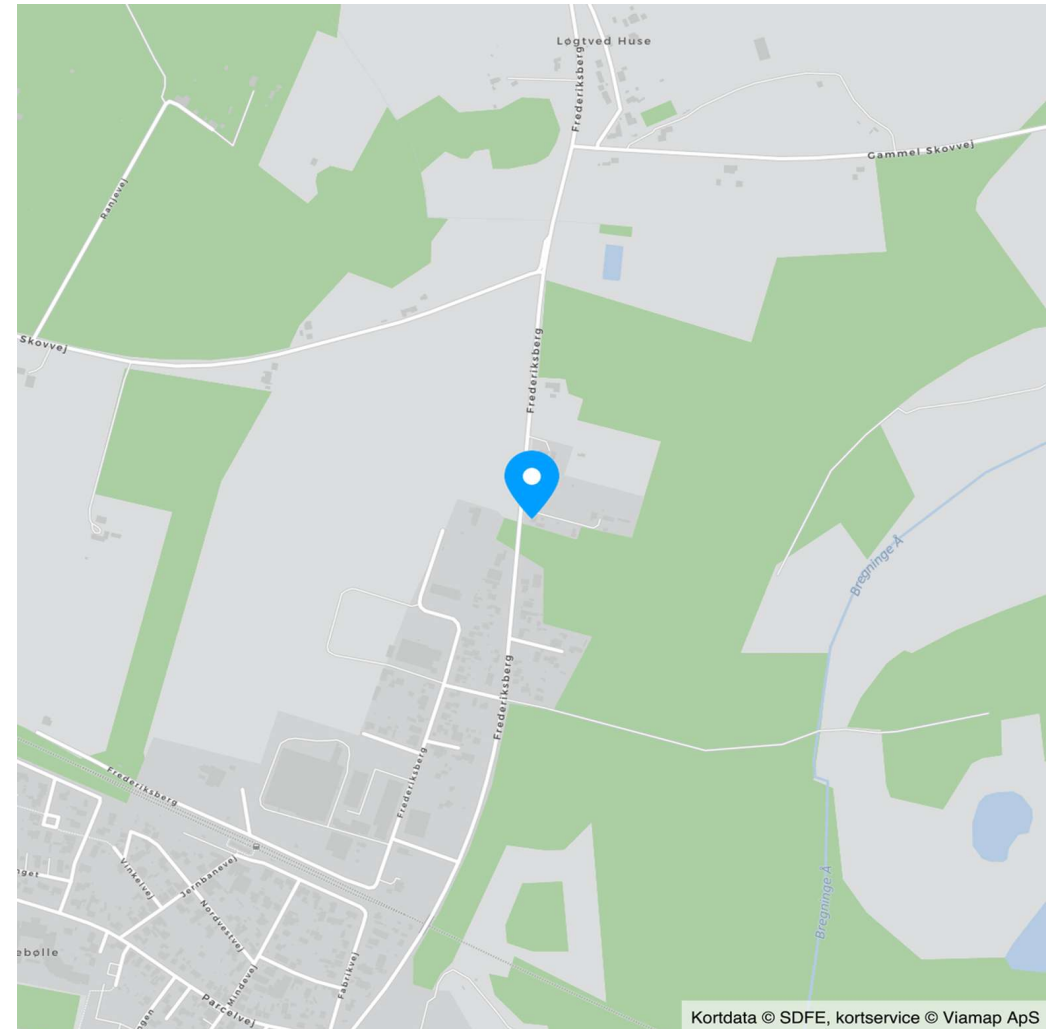
Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 7ao Løgtved By, Viskinge  
BFE-nr.: 2456942  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1950

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.576 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 107 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Garage: 60 m<sup>2</sup>  
Udhus: 44 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 20 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 914.000  
Grundværdi: 258.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 731.200  
Grundlag for grundskyld: 206.400

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.10.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 2: 05.12.1969 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan S1.B01 - Svebølle by

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:  
Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 20 rummeter  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Kombifyr Brænde og Olie  
Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr Brænde og Olie  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger anvender alene "skovbrænde" til opvarmning.  
Jf. energimærke, så er der beregnet 8 rummeter brænde og 1.733 liter fyringsolie.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.729	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.426	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.187
Skorstensfejning	kr.	2.351	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	223	I alt	kr.	1.526.537
Husforsikring	kr.	7.469	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.	19.960			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.632 md. / 79.578 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: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.663

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.169.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 361.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.