

REAL



Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.495	Grund m ²	975
Byggeår	1973	Energimærke	F

Sagsnr. **370-6413**

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: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026



FLOT MODERNISERET 1-PLANS VILLA MED GOD CENTRAL PLACERING - KLAR TIL HURTIG INDFLYTNING

Her får du en virkelig god beliggenhed i et roligt villakvarter, hvor der er kort afstand til skole, idrætshal, boldbaner og nybygget børnehave. Der er også kort afstand til indkøb i Svebølle Centret, busforbindelser og tog mod Kalundborg/København. Om ca. 3 år tages den nye motorvej mod Kalundborg og Holbæk i brug.

Villaen er opført med facader i røde mursten, eternittag og døre/vinduer med energiglas. Indvendigt er villaen flot moderniseret med nye praktiske laminatgulve, nye Troltekt lofter, alle overflader er nymalede, nyt køkken og meget mere.

Indrettet med bl.a.: Praktisk bryggers med flisegulv og plads til vaskemaskine og tørretumbler, entre/fordeling med garderobeplads, stort soveværelse med plads til en dobbeltseng, 2 gode lyse børneværelser, rummeligt moderniseret badeværelse med ny bruseniche og nyt skabsarrangement med nedfældet vask, gæstetoilet også med nyt inventar. Flot nyt hvidt køkken med praktisk laminatbordplade, fin plads til et spisebord og ellers delvist åbent mod den store stue med næsten ny brændeovn. Der kan let etableres et ekstra værelse - det er blot opsætning af en let skillevæg. Fra stue/køkken er der udgang til en dejlig udestue, som kan forlænge sæsonen både forår og efterår.

Den flisebelagte indkørsel fører direkte til carport/udhus og yderligere udhusplads til opbevaring af redskaber m.v. God lukket have med primært med græsplæne og afgrænset med hæk.

VILLAEN STÅR HELT INDFLYTNINGSKLAR - RING FOR EN FREMVISNING !

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.

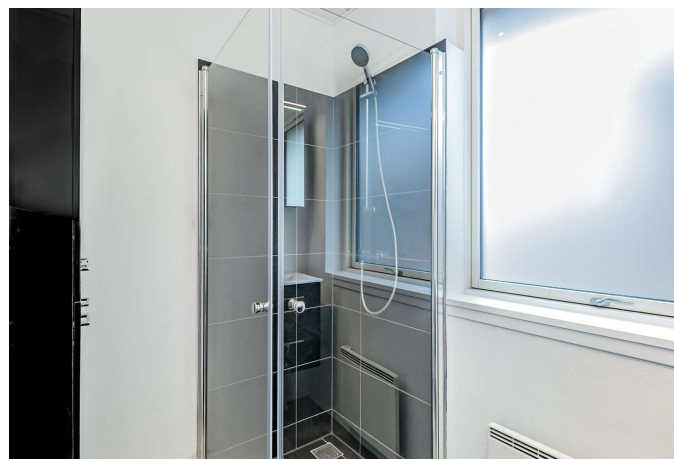
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026



Adresse: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

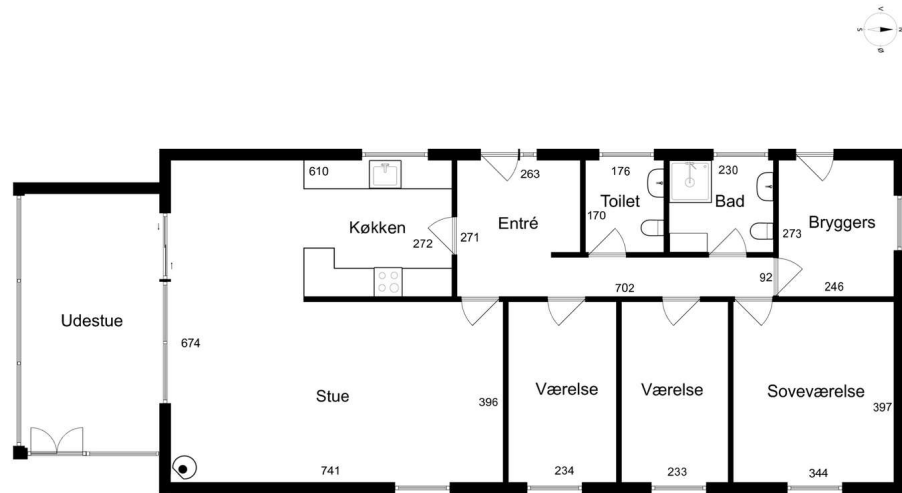
Dato: 06.03.2026



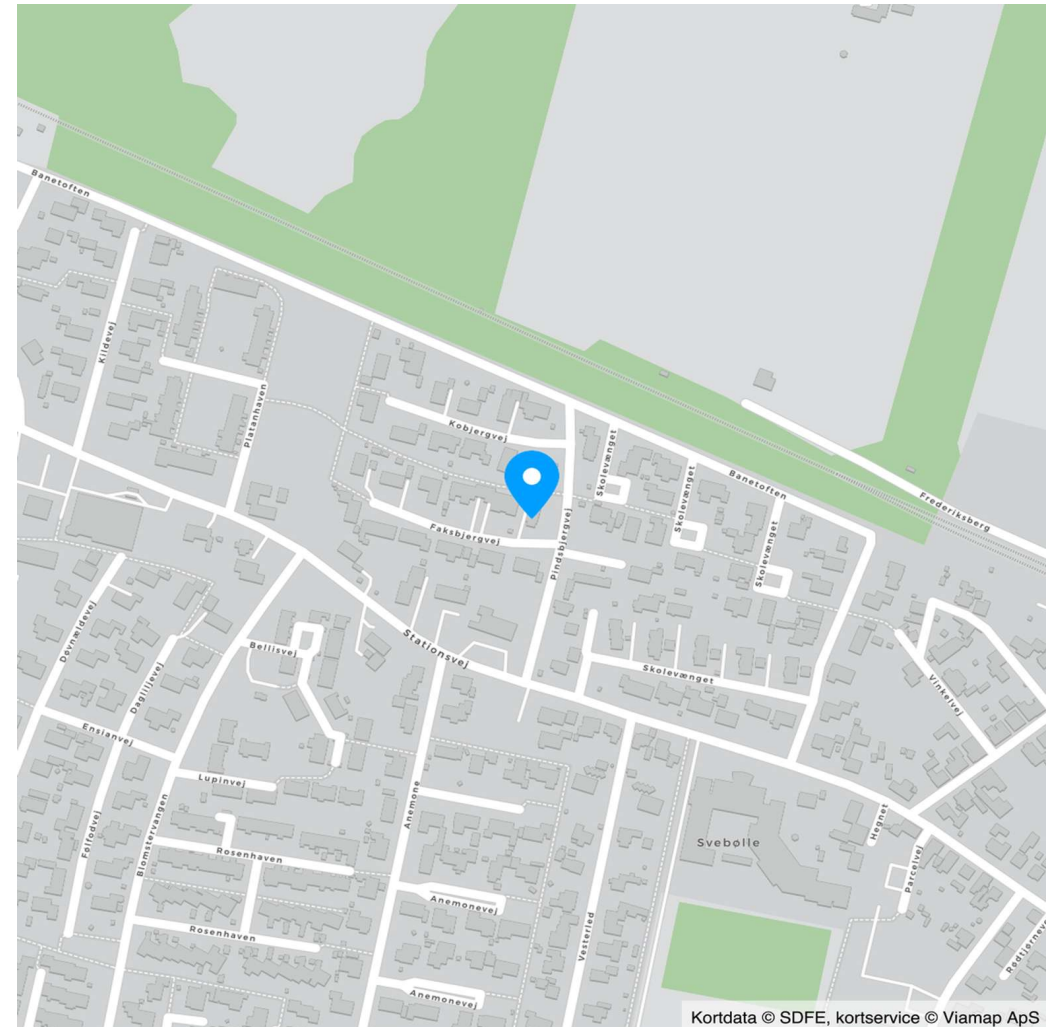
Adresse: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	15av Viskinge By, Viskinge
BFE-nr.:	2457459
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.035.000
Grundværdi:	280.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	828.000
Grundlag for grundskyld:	224.000

Arealer**

Grundareal:	975 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	18 m ²
Carport:	39 m ²
Udhus:	8 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: 12.11.1952 - Dok om elempes, frafald af erstatning mv
- Nr. 2: 14.12.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan S1.B04 - Svebølle by

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 15.581 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgift til brænde er beregnet til kr. 1.000,- som er indeholdt i den oplyst årsudgift.

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", "risiko for
brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.223	Kontantpris	kr. 1.595.000
Grundskyld	kr.	3.718	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 11.450
Renovation anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.117
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200	Omkostninger til berigtigelse	kr. 9.500
Husforsikring anslået	kr.	5.500	I alt	kr. 1.625.067
Skorstensfejer anslået	kr.	1.000	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.	
Grundejerforening anslået	kr.	300		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.941		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.461 md. / 101.535 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.922 md. / 83.063 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Faksbjergvej 2, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6413
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 06.03.2026

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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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!

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.