

REAL



## Jorløsevej 37, 4470 Svebølle

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>293</b>
Kontantpris	<b>2.295.000</b>	Erhverv m2	<b>150</b>
Ejerudgift	<b>3.732</b>	Grund m2	<b>9.999</b>
Byggeår/ombygget	<b>1980/1975</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **370-6346**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026



### Beskrivelse:

**SPÆNDENDE OG STOR 3-LÆNGET LANDEJENDOM - BEBOELSE FORDELT PÅ 2 BYGNINGER - 1 HA GRUND/HAVE OG HELT UDEN NABOER**

For enden af din egen grusvej finder du denne landvilla, som har en aldeles pragtfuld beliggenhed med skønne naturomgivelser og markerne hele vejen rundt. Kort afstand til Madesø og Tissø, skovområder og kuperet terræn. Ca. 5 min kørsel til motortrafikvej mod København.

Selve beboelsesdelen er fordelt på 2 bygninger. Hovedhuset fremstår med pudsede facader og stråtag, indrettet i stueplan med bl.a.: Entre/fordeling, badeværelse og separat toilet, stort soveværelse og værelse, hyggelig stue med brændeovn, charmerende køkken med flisegulv og en stor spiseplads, spisekammer og entre/baggang der forbinder bygningerne. 1. sal: Repos og walk-in, dejligt værelse og stort soveværelse. Der er rigtig mange lækre detaljer med loft til kip og synlige hanebånd, trægulve og i stueplan synlige kraftige træbjælker.

Den anden beboelsesbygning er opført i 1980 med murede og pudsede facader og rødt tegtag. Indrettet i stueplan som et stort rum (tidligere arkitekttegnestue) med brændeovn/masseovn placeret midt i rummet - et fantastisk rum til f.eks. liberalt erhverv, 2 generationer, teenageafdeling eller lign. Fuld kælder med murede buede lofter, der er et væld af muligheder, indrettet med bl.a.: Alrum, badeværelse, stort depotrum/disp. rum. 1. sal: Udnyttet, dog findes et enkelt disp. rum eller som "værelse".

Der er en muret længe til opbevaring, evt. dyrehold o.s.v. som er med til at skabe et fantastisk dejligt gårdmiljø, hvor man er totalt ugeneret. Stedet og beliggenheden er helt fantastisk, men køber må bl.a. påregne udgifter til genopretning af varmeanlæg, spildevandsrensning (SOP) samt nyt tag på hovedhuset indenfor få år.

**EJENDOMMEN HAR RIGTIG MEGET PLADS OG EN SUPER BELIGGENHED - MULIGHEDERNE ER MANGE FOR STORFAMILIEN, 2 GENERATIONER ELLER MÅSKE SOM LIBERALT ERHVERV !!**

### 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.

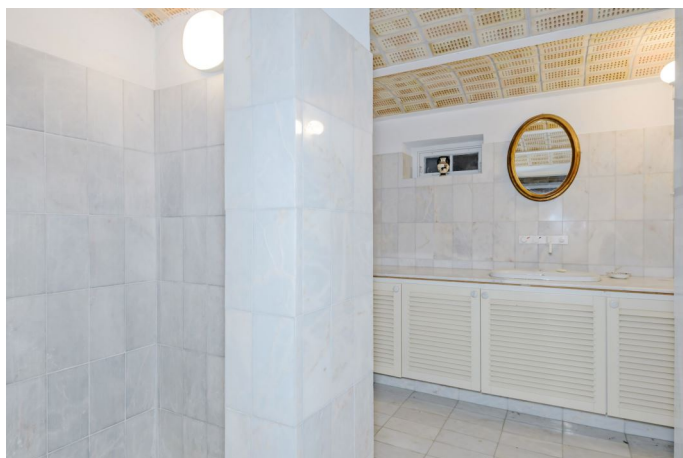
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026





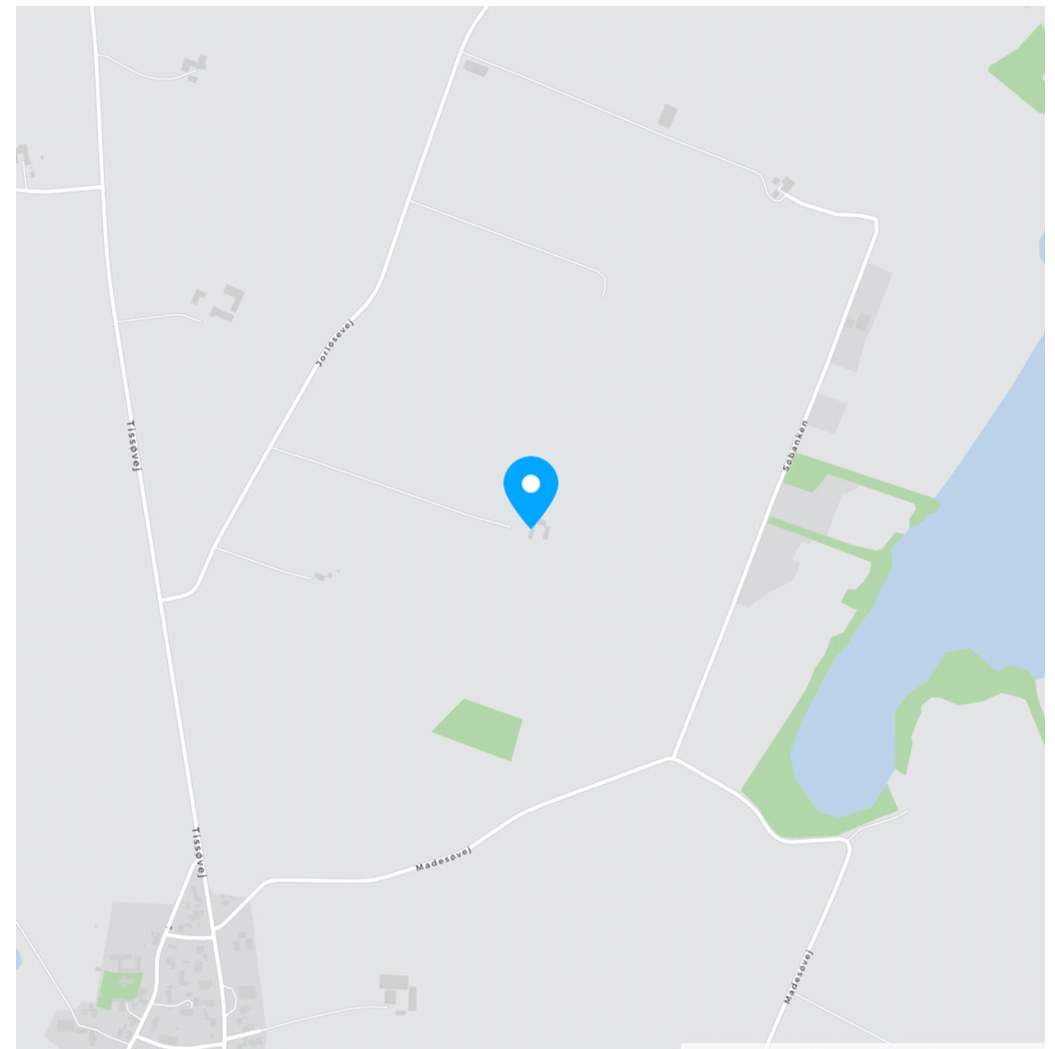
Adresse: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 14 a Jorløse By, Jorløse  
BFE-nr.: 2455101  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Andet  
Varmeanstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1980/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 1.700.000 kr.  
Grundværdi: 396.600 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.360.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 679.200 kr.

**Arealer\***

Grundareal: 9.999 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 150 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 293 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 113 m<sup>2</sup>

Hovedhuset er opført i 1850 og ombygget i 1975.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramisk Komfur VOSS, Køl og Frys BOSCH, Opvaskemaskine Whirlpool.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Manglende ejendomsbidrag 2026**

Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

##### **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-/årsopgørelsen. 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 er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes 1 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.

##### **Spildevandsrensning**

Kalundborg Kommune har udstedt et påbud om ændring af afløbsforholdene til et SOP anlæg. Påbuddet er overskredet og køber må forvente udgift hertil umiddelbart efter overtagelse af ejendommen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 19.447,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sekundær varme - Brænde 3.2 Kløvet rummeter brænde - 5.600 kr.

Bygning 2:  
Energimærke F  
Primært EL 38.826 kWh pris 49.300 kr  
Sekundær Brænde 1.3 Kløvet rummeter Brænde pris 2.200 kr

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	11.275	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	19.200	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	5.180	I alt	kr.	2.317.650
Skorstensfejning	kr.	1.947			
Rottebekæmpelse	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		44.788			

**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/nettoydelser 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.128 md./ 145.532 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.920 md./ 119.035 år v/25,30%  
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% 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:

11.02.2026

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: 1/8 - 1/2

**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: Jorløsevej 37, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 25.02.2026

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

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.:** Nej

# 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 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.