



REAL

Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.603	Grund m2	1.176
Byggeår/ombygget	1959/1973	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6127**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

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

Adresse: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

HER FÅR DU EGET AUTOVÆRKSTED MED 3 PORTE OG 2 LIFTE - LÆKKER BEBOELSE PÅ 188 ETAGEMETER MEDFØLGER

Her kan du udleve drømmen om at istandsætte og reparere din amerikanerbil, veteranbil eller hvad du nu har kærlighed til. Der er 108 m2 opvarmet rum med en 2-søjlet lift og en 1-søjlet lift - der er højt til loftet, ja du kan faktisk hejse en kassebil op. Til værkstedet hører et depotrum samt et overdækket areal til opbevaring.

Stuehuset fremstår med pudsede facader, eternittag og bondehusvinduer. Indretningen: Entre/gang med sorte granitfliser som fortsætter ind i køkkenet, garderobeplads, stort flot badeværelse med sorte fliser på gulvet og i brusenichen, badeværelsesmøbel med 2 håndvaske, hvide vægge og loftet med spot, køkkenet er med flot muret og filtset kogeø, hvide elementer med mørk træbordplade og masser af skabs- og skuffeplads, dejlig rummelig spiseplads til hele familien og dobbeltdør til en stor dejlig terrasse. Lys stue med brændeovn og dobbeltdør ud til ugeneret terrasse, nogle få skridt ned til endnu en stue med højt til loftet og med varmepumpe, stort soveværelse og 2 gode børneværelser. Gulvvarme i entre, badeværelse og køkken. Genvexanlægget sørger for det gode indeklima. Alle overflader er lyse og venlige. Huset er fuldstændig indflytningsklart og nymalet.

God tør og brugbar kælder: Fyrrum med økonomisk oliefyrrum, depotrum, et lille depotrum som evt. kan indrettes med toilet/vask, stort disp. rum som gildestue, plads til bordtennis, billard eller musikrum. Grunden er let at holde og primært med græsplæne. Der er 3 markiser, heraf 2 elektriske.

Området er meget naturskønt med mange søer, kort afstand til skov, sandstrand samt ikke mindst Amfi Vestsjælland, som bl.a. arrangerer friluftskoncerter, teater, tilbyder oplevelser på søen og meget mere, spørg gerne ejendomsmægleren.

EN LÆKKERT STED FOR BÅDE FAMILIEN OG BILENTUSIASTEN - KOM OG KIG !!

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: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026



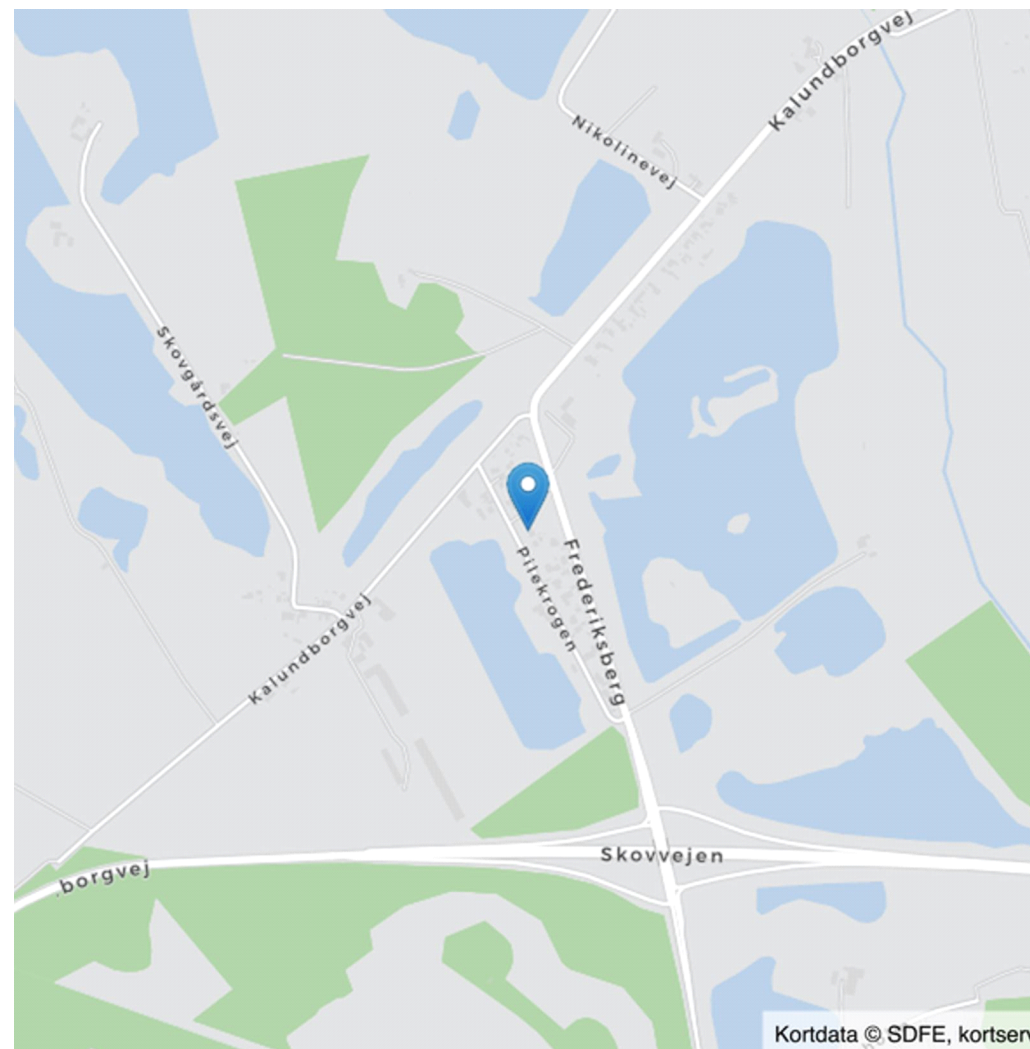
Adresse: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026

**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4 av Løgtved By, Viskinge
BFE-nr.:	2456880
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Kalundborg Forsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1959/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	754.000 kr.
Grundværdi:	234.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	603.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	187.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.176 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m ²
Garage:	108 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

02.01.1930 Dok om forbud mod svinefolde
15.03.2005 Dok om bebyggelse mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Kogeplade, Emfang, Indbygningsovn, Køle-/Fryseskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 33.400 Forbrug: 1.903,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers udgift til opvarmning har typisk ligget på ca. 800 liter olie, el til varmpumpe (luft til luft) samt brænde til brændeovnen. Typisk en udgift på omkring 50 % af det beregnede.

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 salgsoptstillingens 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 E.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 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.

Adresse: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.076	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.108	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.500
Husforsikring	kr.	7.872	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	1.406	I alt	kr.	2.025.350
Rottebekæmpelse	kr.	199	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		19.231			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.743 md./ 128.917 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.699 md./ 104.388 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 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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Pilekrogen 13, Løgtved, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6127
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 29.01.2026

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[®]

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!

Overvej 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.