



REAL

Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	1.248.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.517	Grund m ²	715
Byggeår	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6417**

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: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 18.06.2026



OVERSKUELIG OG VELINDRETTET MINDRE VILLA MED LAV VARMEUDGIFT, STOR FLISETERRASSE OG LUKKET HAVE - KORT AFSTAND TIL INDKØB, SKOLE, IDRÆT, TOG OG BUS M.V.

1 plans villa beliggende i rolige omgivelser i stationsbyen Svebølle - et oplagt valg for både det ældre par, der ønsker en legtilgængelig bolig, eller det unge par, som søger en nem og overskuelig start på livet som boligejer.

Boligen er NYMALET og indrettet med et minimum af spildplads. Der er entre/fordelingsgang, køkken fra 2017 med lyse elementer og lille spiseplads, badeværelse med lyse fliser, gulvvarme og bruseniche, lys opholdsstue med både varmepumpe og brændeovn samt udgang til terrassen, soveværelse med skabsvæg og ekstra værelse.

Nuværende eternittag er UDEN asbest.

Den nemme have giver plads til både afslapning og udeliv uden at kræve det store arbejde. Den hyggelige terrasse er delvist afskærmet og skaber et skønt uderum.

Flisebelagt indkørsel til en praktisk carport med udhus (nyt tag i 2020).

Beliggenheden er ideel med kort afstand til både skole, idrætshal og indkøbsmuligheder, ligesom der er gode forbindelser fra Svebølle, samt tog til Kalundborg-København.

HER ER EN BOLIG, SOM KOMBINERER TRYGHED, FUNKTIONALITET OG EN OVERSKUELIG HVERDAG.

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: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

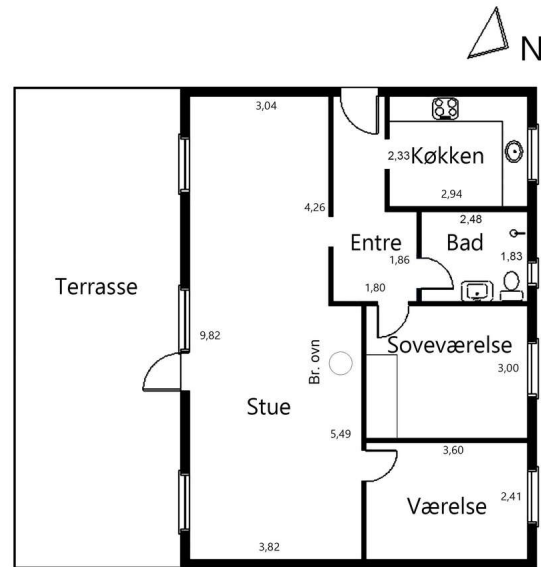
Dato: 18.06.2026



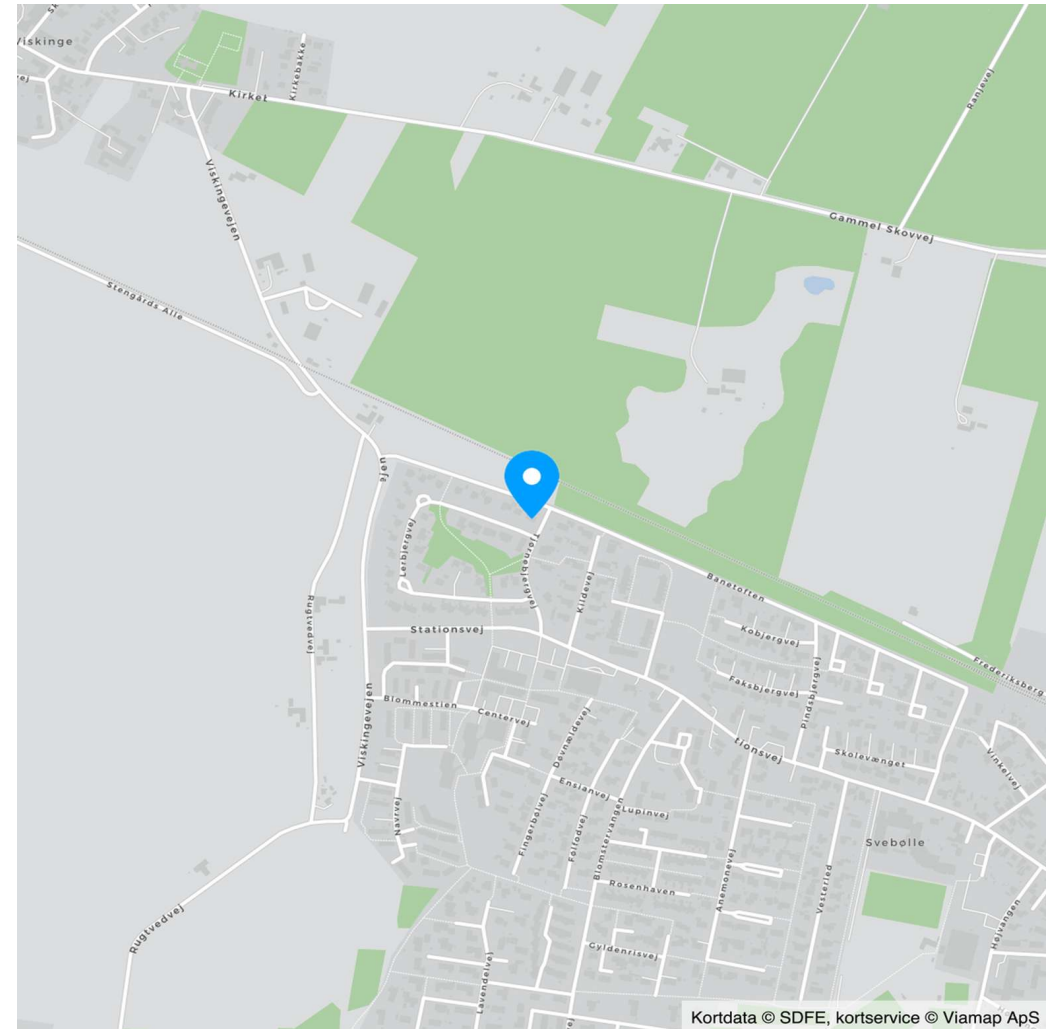
Adresse: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 18.06.2026



Vejledende og uden ansvar.
Pro-Plan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 6x Viskinge By, Viskinge
BFE-nr.: 2457272
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 873.000
Grundværdi: 323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 698.400
Grundlag for grundskyld: 258.400

Arealer**

Grundareal: 715 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²

** 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: 11.08.1976 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 06.06.1979 - Lokalplan nr. 1.2
- Nr. 3: 16.10.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan S1.B06 - Svebølle by
Lokalplan nr. 1.2 - For et villaområde i Svebølle
Partiel Byplanvedtægt nr. 6 - For dele af Rugtved og Viskinge i Svebølle Stationsby

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Electrolux), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Anerkendt forsikrings-selskab
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne med UKENDT produktionsår (SOP)

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.979 Forbrug: 8.069 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 C



Adresse: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.562	Kontantpris	kr.	1.248.000
Grundskyld	kr.	4.289	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Rottebekæmpelse	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Forsikring	kr.	5.000	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejer	kr.	1.000	I alt	kr.	1.273.601
Renovation	kr.	2.800			
Grundejerforening	kr.	1.400	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.	18.201			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.825 md. / 81.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.529 md. / 66.344 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 370-6417
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 18.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 827.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.