



**REAL**

## Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Kontant	<b>1.248.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.517</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>715</b>
Byggeår	<b>1987</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **370-6417**

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

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

Dato: 25.04.2026



### **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.

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.

<!-- x-tinymce/html -->

### 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

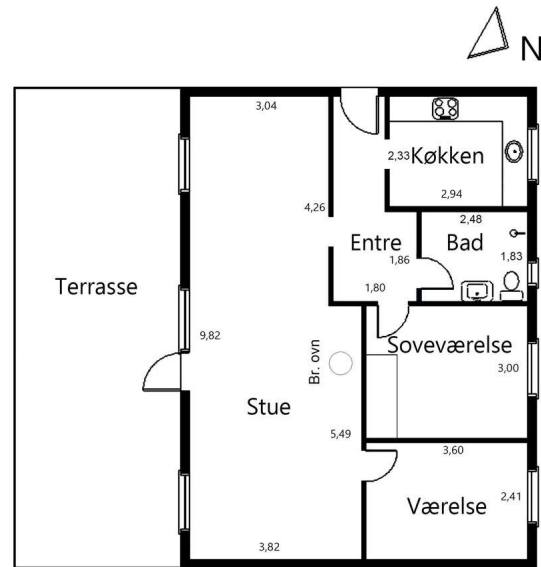
Dato: 25.04.2026



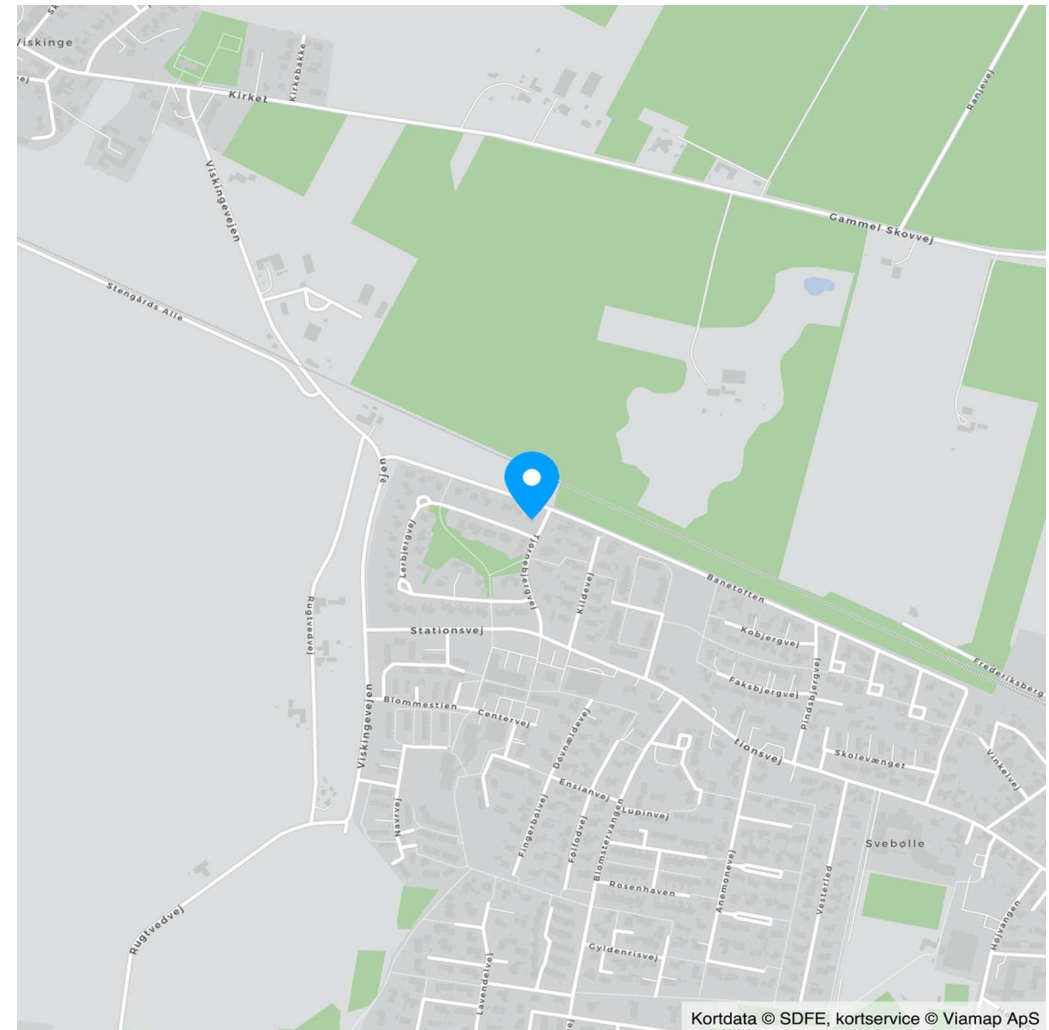
Adresse: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.248.000

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

Dato: 25.04.2026



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: 25.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 6x Viskinge By, Viskinge  
BFE-nr.: 2457272  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
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 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 85 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 27 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 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 1.2 - Lokalplan nr. 1.2 - For et villaområde i Svebølle  
Lokalplan 6a - 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: 25.04.2026

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: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

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

Udgiften er incl. udgiften til 219 kilo træpiller.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



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

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

Dato: 25.04.2026

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, anslået	kr.	7.605
Forsikring	kr.	5.000	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejer	kr.	1.000	I alt	kr.	1.274.455
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 6.832 md. / 81.983 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.535 md. / 66.414 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: Lerbjergvej 47, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.248.000

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

Dato: 25.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

foreløbige beskatning.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats 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 forurenet - generel**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

# 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.