

REAL



## Øresøvej 6, 4470 Svebølle

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>97</b>    |
| Kontant          | <b>1.075.000</b> | Værelser             | <b>3</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.369</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.033</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1780/1935</b> | Energimærke          | <b>G</b>     |

Sagsnr. **370-6494**

**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: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026



IDYLLISK LANDVILLA/FLEXBOLIG MED STRÅTAG, BONDEHUSVINDUER OG DEN SKØNNESTE GRUND MIDT I NATUREN

Få min. kørsel fra stationsbyen Svebølle sælges en utrolig charmerende villa, hvor livet kan leves hele året eller alternativt anvendes som flexbolig. I Svebølle finder du busforbindelser, togstation, indkøbscenter, skole, idrætshal og børnehave. Der er et meget aktivt foreningsliv, herunder mulighed for at dyrke mange forskellige sportsgrene.

Villaen har pudsede og malede facader, tykt stråtag og hyggelige bondehusvinduer. Indretningen: Entre, lyst flisebadeværelse med bruseniche og gulvvarme, hvidt køkken med træbordplade, meget bordplads og delvist åbent mod stuen, der har plads til både sofagruppe og stort spisebord, brændeovn. Fra stuen adgang til soveværelse samt et ekstra værelse. Boligen har indvendigt et rustikt udtryk med flotte murstensgulve.

Helt ugeneret terrassemiljø mellem bygningerne, hvor selv udhuset er med stråtag. I tilknytning til parkeringsarealet er der ekstra udhus til opbevaring, hobbyværksted eller lign. Grunden er med ældre beplantning og der kan altid findes en skyggefuld plads.

CHARMERENDE OG IDYLLISK BONDEHUS MED STRÅTAG - HELÅRSHUS ELLER FLEXBOLIG !!

### 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.

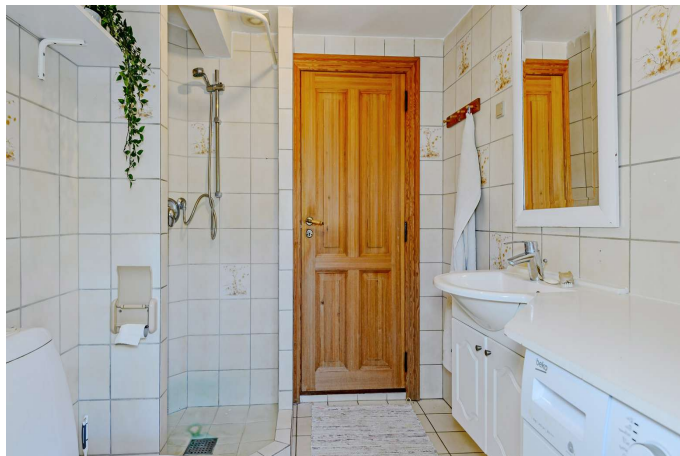
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026

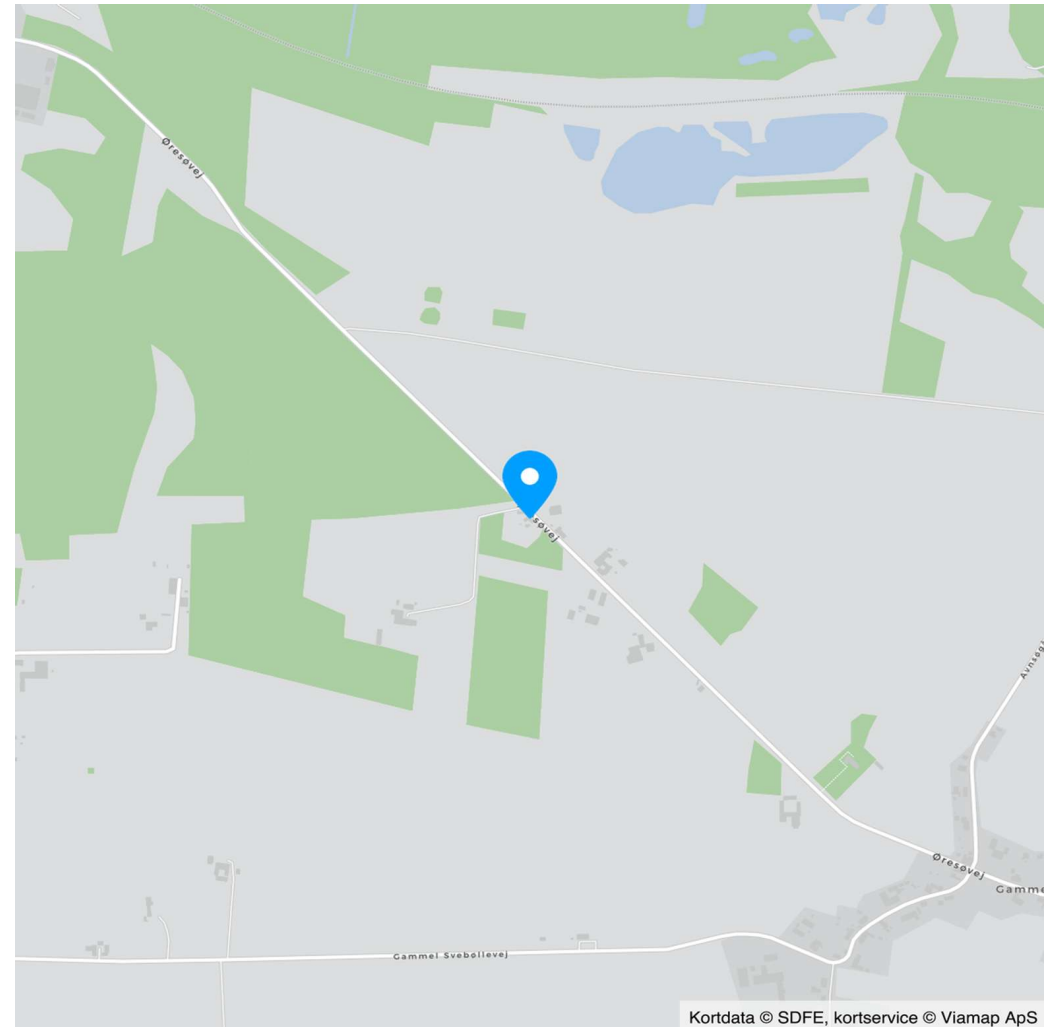
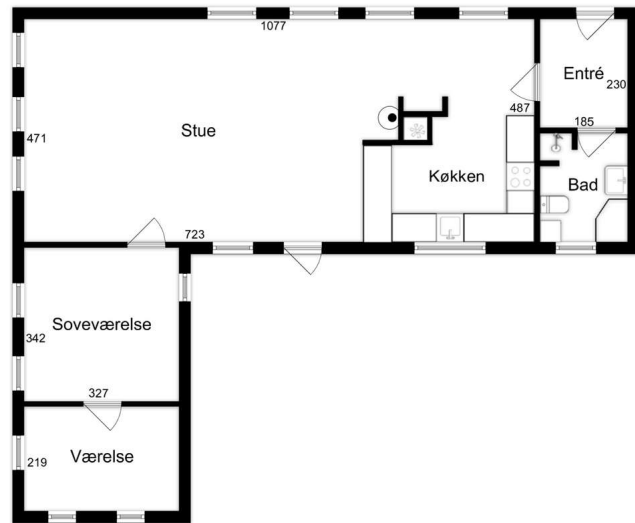




Adresse: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse/Flexbolig  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 2s Svebølle By, Avnsø  
BFE-nr.: 2450379  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1780/1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 850.000  
Grundværdi: 289.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 680.000  
Grundlag for grundskyld: 231.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.033 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 57 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 97 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, Vaskemaskine, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.200 Forbrug: 21.684 KWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften til brænde er beregnet til kr. 2.200,-. Denne udgift kommer udover forbruget af el.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

**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.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|                         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                   |     |           |
|-------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 3.468  | Kontantpris                            | kr. | 1.075.000 |
| Grundskyld              | kr. | 3.838  | Tinglysningsafgift af skødet           | kr. | 8.350     |
| Rottebekæmpelse         | kr. | 165    | Halv ejerskifteforsikringspræmie       | kr. | 6.751     |
| Skorstensfejer          | kr. | 1.192  | Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 9.500     |
| Renovation              | kr. | 2.762  | I alt                                  | kr. | 1.099.601 |
| Husforsikring - anslået | kr. | 5.000  |  |     |           |

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.425

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.898 md. / 70.779 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.777 md. / 57.329 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: Øresøvej 6, 4470 Svebølle  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 370-6494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 633.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 249.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Announce*



## 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.