



REAL

Frederiksberg 30, 4470 Svebølle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.719	Grund m2	1.576
Byggear	1950	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6240**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

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: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

VELHOLDT 1 1/2 PLANS VILLA MED STOR GRUND, 60 M2 GARAGE OG SKOVEN SOM NABO

I udkanten af Stationsbyen Svebølle sælges en velholdt 1 1/2 plans villa, beliggende lige op til skoven. Kort afstand til motortrafikvej mod København (motorvej åbner i 2028), tæt på togforbindelse og busforbindelse. Svebølle byder bl.a. på skole, idrætshal-/anlæg, et lille center med SuperBrugsen og flere andre forretninger.

Der er en dejlig stor 1.576 m2 grund, hvor der er rigtig god plads til aktiviteter på grunden og i den store garage og tilhørende udhus.

Villaen er opført med flotte pudsede og malede facader, taget er belagt med røde lertegl, vinduerne er primært med energiglas. Indretningen: Entre med trappe til 1. sal, gæstetoilet/vask, en dejlig stor lys stue med brændeovn og udgang til en kæmpe terrasse med udsigt til haven og skoven. 1. sal med repos, soveværelse og værelse. Rigtig god og anvendelig kælder med gulvvarme: 2 disp. rum som 2 store "værelser", fordeling, vaskerum, kæmpe badeværelse med hvide fliser, gulvvarme, stor bruseniche og badekar.

Stor muret garage, som også omfatter "teenageværelse" samt fyrrum med brændefyr med buffertank samt et oliefyr som reserve. Hvis man gør en indsats med brænde, så kan det gøres billigt. Yderligere et udhus til opbevaring, hobbyværksted, plads til trailer eller lign. Haven er rigtig hyggelig med græsplæne og pæn beplantning.

EN DEJLIG VILLA MED SKOVEN SOM NABO, STOR GRUND OG EN KÆMPE GARAGE !!

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.

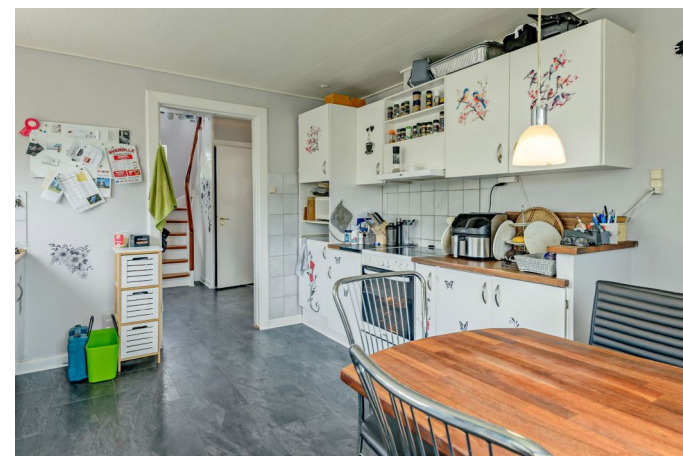
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	7 ao Løgtved By, Viskinge
BFE-nr.:	2456942
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Offentligt
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Brændefyr/oliefyr
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	914.000 kr.
Grundværdi:	258.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	731.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	206.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.576 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	37 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Garage:	60 m ²
Udhus:	44 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.10.1961 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 2 lyst d. 05.12.1969 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 20,00 rummeter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr/oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger anvender alene "skovbrænde" til opvarmning.
Jf. energimærke, så er der beregnet 8 rummeter brænde og 1.733 liter fyringsolie.

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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 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: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.729	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.426	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	7.469	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	2.256	I alt	kr.	1.524.037
Rottebekæmpelse	kr.	177	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		20.627			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.069 md./ 96.834 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.534 md./ 78.403 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: Frederiksberg 30, 4470 Svebølle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6240
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	626.796	629.962	631.719	DKK	3,08	55.971	15,25	3,25			Nej	

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.