



REAL

Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.364	Grund m2	3.152
Byggear/ombygget	1905/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6254**

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: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

SMUK UDSIGT OVER NATURSKØNT LANDSKAB TIL TISSØ - UDSIGT TIL BÅDE KATTRUP, ÅMOSEN OG TISSØ

Med den skønneste udsigt i det kuperede landskab ved Tissø og i udkanten af lille landsby ligger denne velholdte landvilla med 3152 m2 pragtfuld have og 6 kwh solcelleanlæg. Fra både grund og bolig er det ren nydelse at kigge ud over det naturskønne landsskab og Tissø, hvor dyrelivet og de mange, mange fugle kan følges året rundt.

Haven ligger sydvestvendt og direkte op til åbne marker, og selve jendommen ligger tilbagetrukket fra lille vej - helt ugeneret og med kun 1 direkte nabo. Haven er fuld med blomster, buske, træer, bede, frugttræer, fiskebassin, afdeling med vilde blomster, og ved boligen er der anlagt en dejlig, charmerende gårdhave samt en overdækket, læfyldt "havestue". Ved indkørslen ligger en stor p-plads med plads til både biler, campingvogn m.m. Haven er indhegnet og meget velegnet til f.eks. hunde. Selve boligen er indrettet med køkken med olivengrønne fyldningslåger, delvist åbent mod stue, stor vinkelstue med trappe til 1.sal, entre, mellemgang/viktualierum, badeværelse med lyse fliser, bruseniche og plads til vaskemaskine/tørretumbler, rummeligt bryggers og kontor/værelse.

På 1.sal er der et stort soveværelse og en ekstra stue med udgang til stor altan med den smukkeste udsigt over landskabet til selve Tissø med den smukke natur. Der kan tilbringes mange vidunderlige timer på altanen, hvor naturen virkelig kan nydes. Opvarmes med varmepumpe fra 2025, pilleovn fra 2024 med varmeflytning, og så er der hjælp til elregningen med den store 6 kWh solcelleanlæg. Indlagt fibernet. Det store murede udhus er med nyrenoverede trægavle. Her er der både værksted og depotrum. Trappe til 1.sal med lagerplads.

Der er ca. 1,5 km ad små veje til Buerup Skole (eller kortere, hvis man tager den nyrenoverede kirkesti), og den lokale Buerup-Reerslev Idrætsforening. Der er ca. 8 min. kørsel til Høng med butikcenter, indkøb, skoler, gymnasium, idrætshaller og meget mere.

BO PÅ LANDET MED UDSIGT, NATUR OG MILJØ - VELEGNET TIL BÅDE BØRNEFAMILIEN OG NATURELSKEREN

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: Githa Klarstrup

Adresse: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025



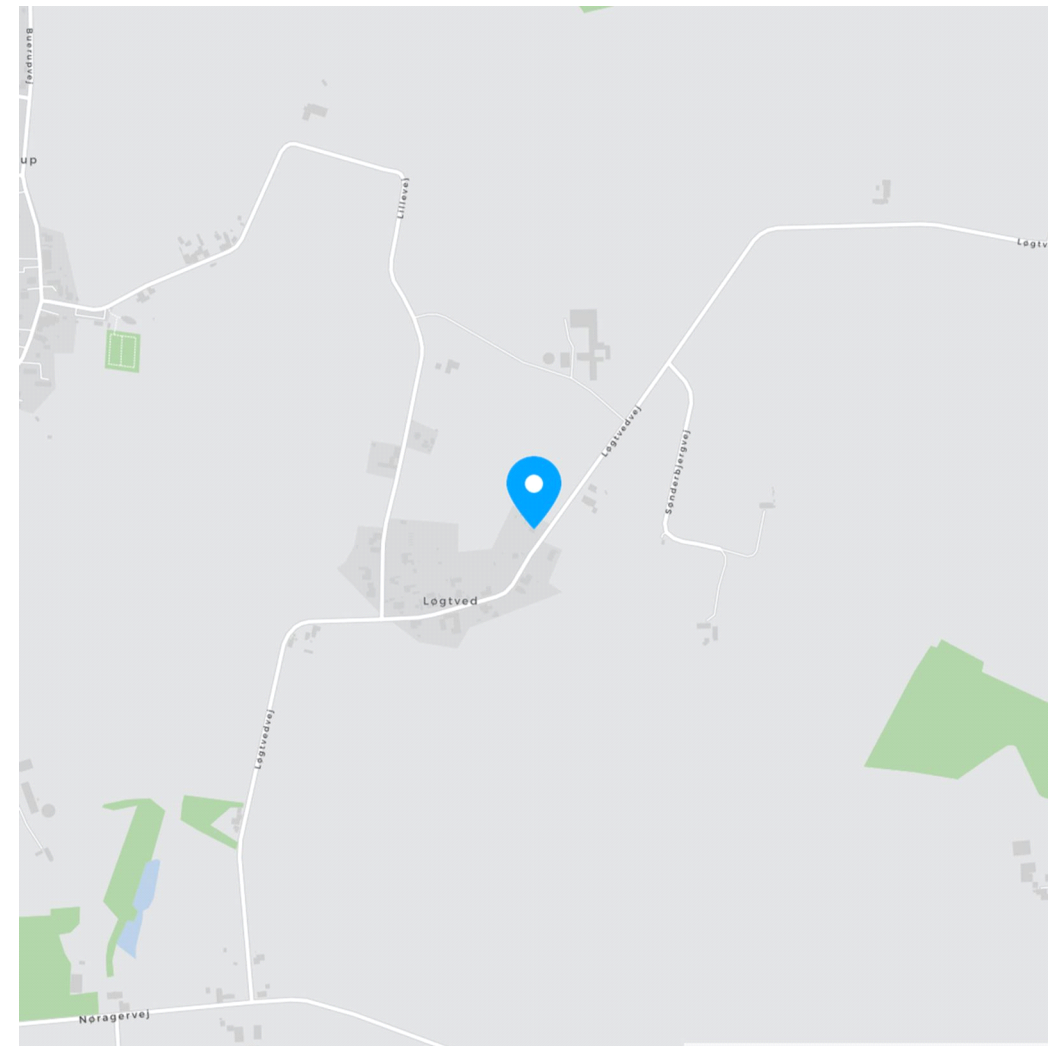
Adresse: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4 d Løgtved By, Buerup
BFE-nr.:	2470455
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Samletank toilet og faskiner gråt spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe fra 2025
Opført/ombygget år:	1905/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.646.000 kr.
Grundværdi:	887.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.316.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	709.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.152 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	110 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. 11.11.1111 Ved hvert ejerskifte betales 1% af købesummen til skole og fattige på Kattrup Gods iflg. Mylius Holstein Ratlouske legat

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.600 Forbrug: 12.006,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe fra 2025
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn fra 2024
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Opvarmes med varmpumpe fra 2025 og pilleovn med varmflytning fra 2024.
Solcelleanlæg 6 kWh som bidrager til nedbringelse af eludgiften.

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.716	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	11.779	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	4.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	2.228.997
Rottebekæmpelse	kr.	186	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 28.373

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.659 md./ 139.913 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.534 md./ 114.407 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 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: 02.10.2025
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: Løgtvedvej 13, Løgtved, 4450 Jyderup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 370-6254
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 03.10.2025

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	702.000	702.000	436.998	DKK	1	10.485	25,25	7,65	2.646		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.