



REAL

Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.408	Grund m2	2.419
Byggear/ombygget	1890/1994	Energimærke	F

Sagsnr. **370-6058**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

LANDVILLA TÆT VED TISSØ OG SMUK NATUR - STOR DOBBELT GARAGE - PLADS TIL MANGE HOBBYAKTIVITETER

Landejendom beliggende i naturskønne omgivelser lige midt i det smukke område omkring Tissø. Her vrirler det med dyr på markerne omkring ejendommen, hvor harer, rådyr, egern og mange andre dyr kan opleves på tæt hold. Og kigger man mod himlen, så er der masser af fugle af mange forskellige arter, og ofte sker det, at den flotte havørn også kigger forbi.

Ejendommen ligger i den hyggelige landsby LI. Fuglede, hvor der ikke er langt til gode naboer. Samtidig er den store grund omgivet af marker, så man bor helt ugeneret. Boligen har i 1994 fået helt ny 1.sal, nye spær og nyt eternittag (UDEN asbest), og garagen er næsten helt ny-genopført i 2000 incl. nyt tag.

Man kører fra vejen lidt op til ejendommen for at komme ind på en charmerende lukket gårdsplads, og rundt om gårdspladsen ligger boligen, garagebygningen og den store staldbygning. Her er der også et drivhus eller "driverhus", samt et hønsehus. Selve boligen er indrettet med entre, stort køkken/alrum med lyse elementer, klinkegulv og god trappe til 1.sal, spisekammer (gl.indgang), opholdsstue med de oprindelige, lakerede panel-lofter, værelse og badeværelse med lyse fliser, bruseniche og gulvvarme (strøm).

På 1.sal er der 2 store værelser - heraf 1 med skabe og altan, og repos/kontor/stue med stor kvist.

Trægulve i alle opholdsrum. Der er gulvvarme i køkken, stue og værelse. Opvarmes med pillefyr og varmepumpe.

Der er indlagt fibernet, så det er nemt at arbejde hjemmefra.

Garagebygningen er med 2 garager og ekstra depotrum. Stor, ældre staldlænge er med fyrrum/værksted med nyere Blackstar pillefyr, depotrum og den gamle grisestald. Her kan der blive plads til gildestue, dyrestald, motionsrum, gårdbutik eller lige det man har lyst til.

LANDVILLA HVOR LIVET KAN LEVES !

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: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

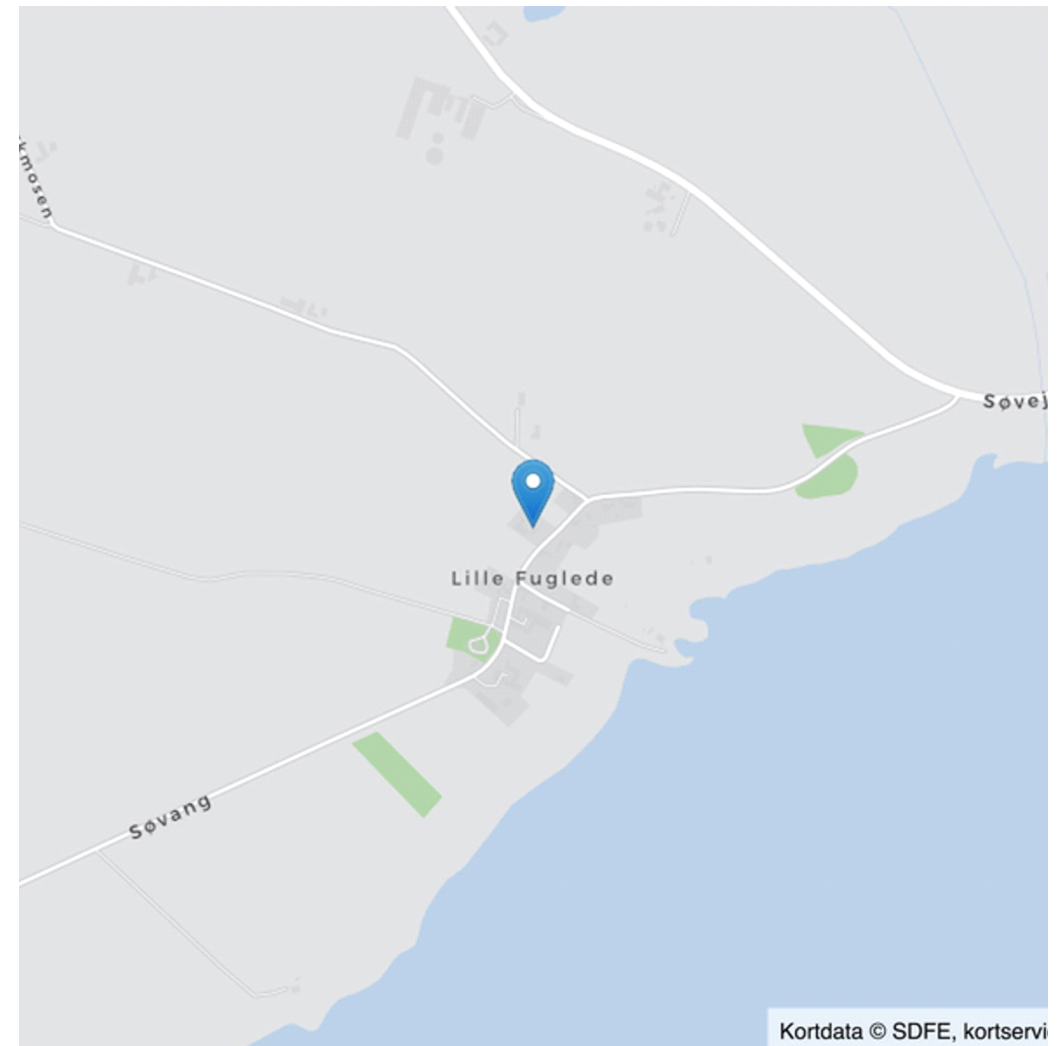
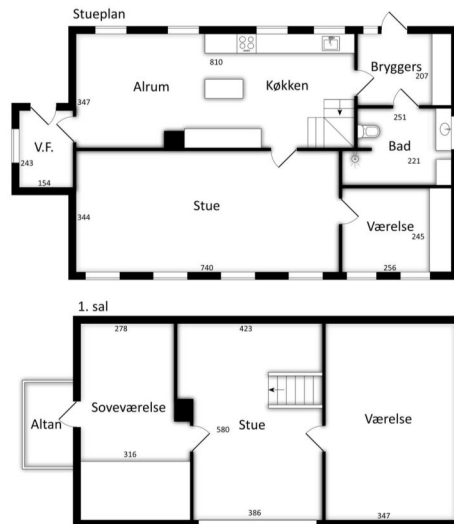
Dato: 03.12.2025



Adresse: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 03.12.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	5 a LI. Fuglede By, LI. Fuglede
BFE-nr.:	2459725
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1890/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.510.000 kr.
Grundværdi:	753.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.208.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	602.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.419 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	51 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	67 m ²
Udhus:	160 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.200 Forbrug: 5,70 ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften består af:
træpiller 5,7 ton
el 5.364 kWh

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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.



Adresse: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	10.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.825
Husforsikring	kr.	7.212	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	1.772	I alt	kr.	1.626.275
Rottebekæmpelse	kr.	231	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		28.900			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.434 md./ 101.207 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.902 md./ 82.820 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: 03.12.2025
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: Søvang 25, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6058
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 03.12.2025

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	778.784	810.911	804.987	DKK	3,56	79.789	13,75	3,11			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.