



REAL



Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	625.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.590	Grund m ²	1.053
Byggeår	1902	Energimærke	G

Sagsnr. **370-5996**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 01.05.2026



TÆT VED TISSØ - HYGGE- ÆLDRE VILLA MED DEJLIG HAVE - EVT. FLEKS- BOLIG

"Hist hvor vejen slår en bugt ligger der et hus så smukt" fristes man til at sige om denne ældre villa, som ligger i den hyggelige landsby LI. Fuglede tæt ved Tissø. Her kan man opleve naturområdet ved Tissø på tætteste hold, der er kort afstand til naturformidlingscenteret Fugledegård med Vikingearrangementer, og kun 10 min kørsel til Storebæltskysten med de flotte sandbadestrande. På den blå himmel kan det helt fantastiske fugleliv med et utal af fuglearter ved Tissø opleves året rundt. Og lige omkring dig venter der mange muligheder for at gå på opdagelse i naturen og være aktiv enten til lands eller vands.

Boligen trænger generelt til "opdatering" og kærlige hænder, men der er masser af sjæl og hygge.

Indretning er i stueplan med køkken/alrum med ældre elementer, spiseplads og trappe til 1.sal, opholdsstue med lysindfald fra 3 sider, synlige loftsbjælker, brændeovn og dør til haven, soveværelse, baggang, ældre vaskerum/bryggers og badeværelse med lyse fliser, gulvarme og bruseniche.

På 1.sal er der 1 meget stort værelse og 1 værelse med lille "alkove" - begge værelser har åbent til kip.

Opvarmes med brændeovn, som driver flere radiatorer, og med elvarme.

Der er fibernet i boligen til både spil, film eller hjemmearbejdspladsen.

Stor lukket og ugeneret have med mange forskellige buske, frugttræer m.m. samt udhus med brændeskur. Haven ligger direkte op til åbne marker på 2 sider og den 3 side er mod LI. Fuglede Kirke.

VELEGNET TIL HANDYMANDEN M/K - ÆLDRE VILLA I LANDLIGE OMGIVELSER MED MASSER AF DYRELIV

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 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

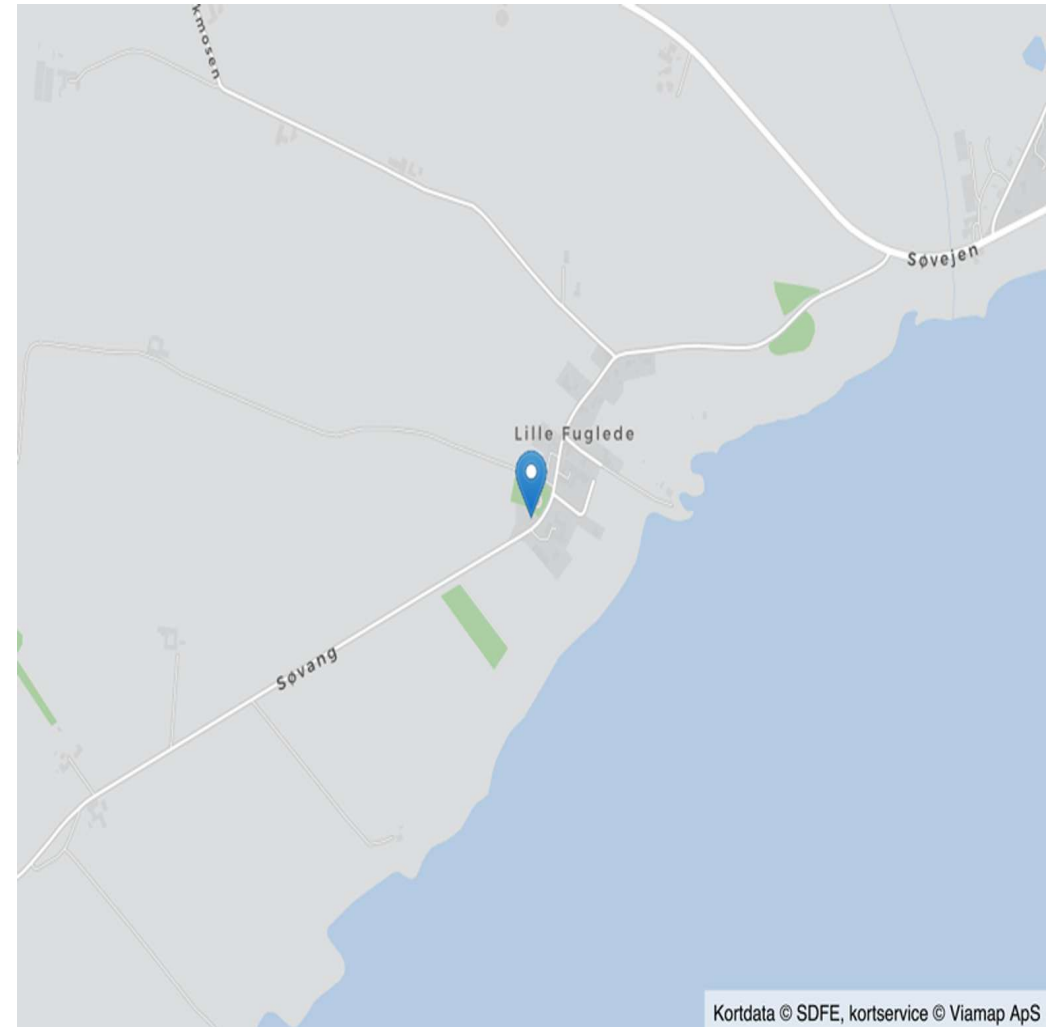
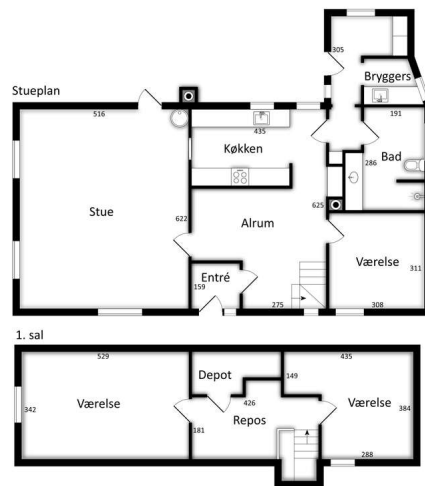
Dato: 01.05.2026



Adresse: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 01.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort 0 (viamap)



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 9d LI. Fuglede By, LI. Fuglede
BFE-nr.: 2459743
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.079.000
Grundværdi: 452.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 863.200
Grundlag for grundskyld: 361.600

Arealer**

Grundareal: 1.053 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.11.1922 - Dok om afgivelse af plds ved rep. af kirkegårdsmur mv
- Nr. 2: 04.10.1952 - Dok om sikring af Lille Fuglede Kirkes frie beliggenhed mv
- Nr. 3: 04.10.1952 - Dok om sikr. af Lille Fuglede Kirkes frie Beliggenhed mv
- Nr. 4: 17.03.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan U4.BL07 - LI. Fuglede

Tilbehør:

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

Komfur, Gorenje køleskab, Siemens opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 11 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

OG elvarme kr. 10.300 (8.831 kWh)

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.402	Kontantpris	kr.	625.000
Grundskyld	kr.	6.003	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.650
Renovation	kr.	2.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Skorstensfejning	kr.	794	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	171	I alt	kr.	647.550
Husforsikring	kr.	4.945			

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. 19.077

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.450 md. / 41.399 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.794 md. / 33.527 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: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 01.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 753.000
Nr. 6: hovedstol kr. 80.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.