



REAL

Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	625.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.651	Grund m2	1.053
Byggear	1902	Energimærke	G

Sagsnr. **370-5996**

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

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

TÆT VED TISSØ - HYGGELIG ÆLDRE VILLA MED DEJLIG HAVE - EVT. FLEKSBOLIG

"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, gulvvarme 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

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. 1.651

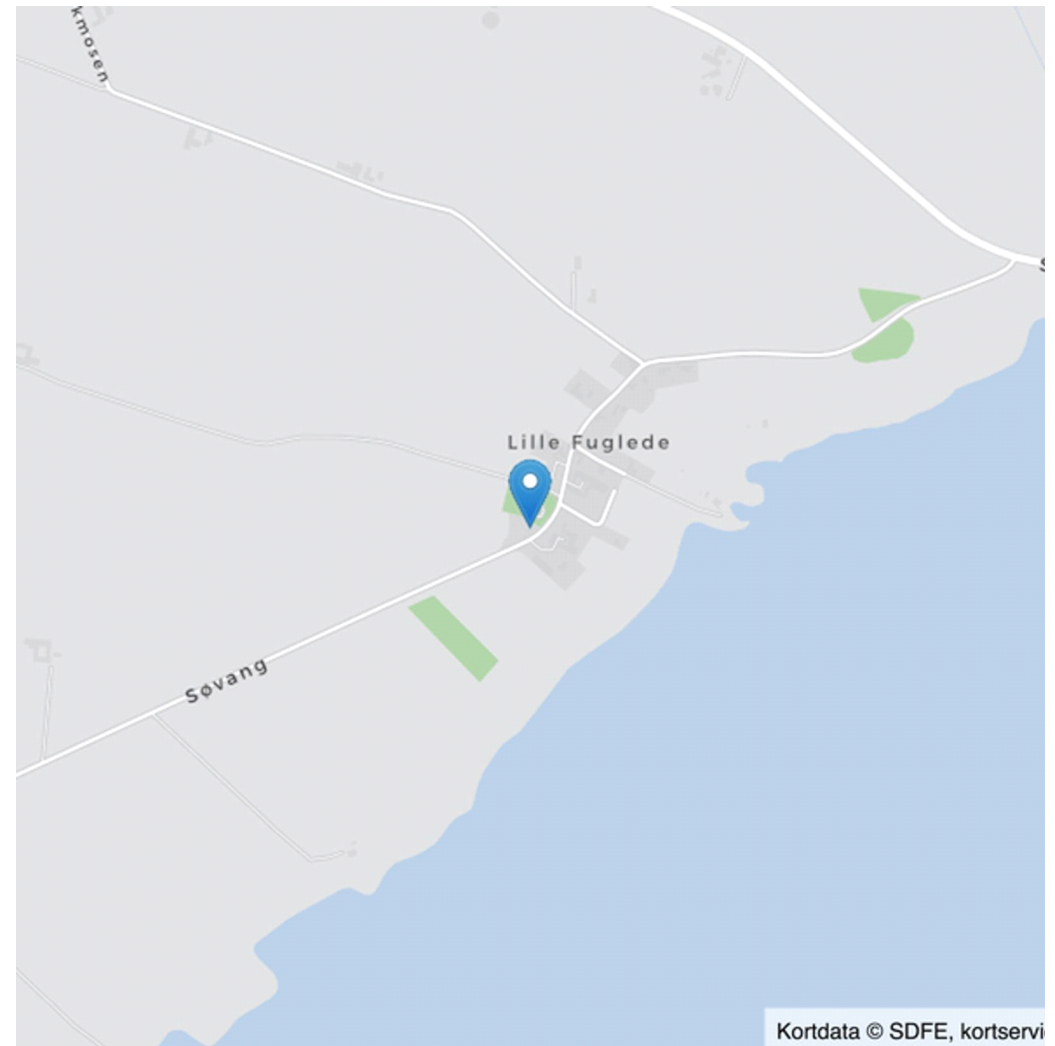
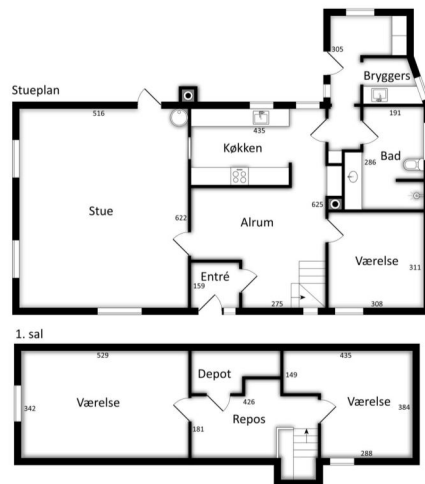
Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 30.01.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

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

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	9 d LI. Fuglede By, LI. Fuglede
BFE-nr.:	2459743
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.053 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	37 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	23 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.11.1922 Dok om afgivelse af plads ved rep. af kirkegårdsmur mv
04.10.1952 Dok om sikring af Lille Fuglede Kirkes frie beliggenhed mv
04.10.1952 Dok om sikr. af Lille Fuglede Kirkes frie Beliggenhed mv
17.03.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
15.05.1970 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv

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.



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

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen 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 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.: 20.300 Forbrug: 10,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
OG elvarme kr. 10.300 (8.831 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 G.



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

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.402	Kontantpris/udbetaling	kr.	625.000
Grundskyld	kr.	6.003	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	4.945	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.650
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	762	I alt	kr.	645.050
Rottebekæmpelse	kr.	135	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		19.817			

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 3.392 md./ 40.706 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.746 md./ 32.953 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: Søvang 15, LI Fuglede, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 370-5996
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 30.01.2026

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
Realkredit Danmark/3,3% Obligationslån	Obligationslån	363.197	363.197	380.351	DKK	3,28	43.609	11,00	3,60			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.