

REAL



Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 149 |
| Kontant | 1.895.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 1.491 | Grund m ² | 1.380 |
| Byggeår | 1987 | Energimærke | D |

Sagsnr. **370-6507**

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: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026



VELHOLDT 1-PLANS VILLA MED 5 VÆRELSE - STOR GARAGE - DEJLIG HAVE MED MANGE AKTIVITETER

Midt i Ubby sælges en flot indflytningsklar villa, beliggende super centralt i forhold til indkøb, bus, 2 skoler og idræt m.v.

Villaen er opført med murede facader i røde sten, betontegltag og termovinduer. God indretning, stort set uden spildplads: Nyistandsat bryggers med hvide elementer, vindfang/entre, pænt moderniseret gæstetoilet, børneafdeling med 3 store værelser, stor stue med brændeovn og luft til luft varmepumpe i åben forbindelse med køkkenet, der rummer meget skabs- og bordplads. Forældreafdeling med soveværelse med skabsvæg, værelse og stort lyst flisebadeværelse med bruseniche og badekar. Indbyggede spots i køkken, bryggers og gæstetoilet.

Villaens opvarmning sammenholdt med tagfladens placering gør det attraktivt med montering af solceller. Fliseindkørsel fører til den store garage som et rum, el-port og Troldekt-lofter med spots.

Dejlig lukket have med græsplæne, overdækket terrasse til den danske sommer, stort afskærmet område med pool og træterrasse, drivhus og højbede, bålsted, ekstra udhusplads samt legeområde med legehuse, sandkasse og "klatrerampe".

INDFLYTNINGSKLAR VILLA MED 5 VÆRELSE - STOR GARAGE - DEJLIG HAVE MED PLADS TIL LEG !!

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.

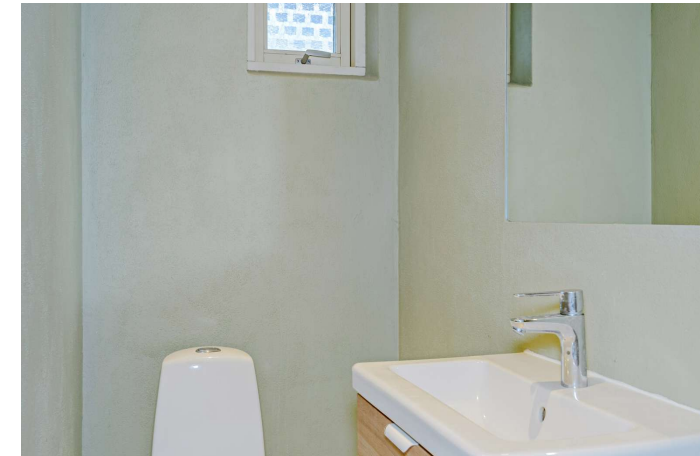
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026

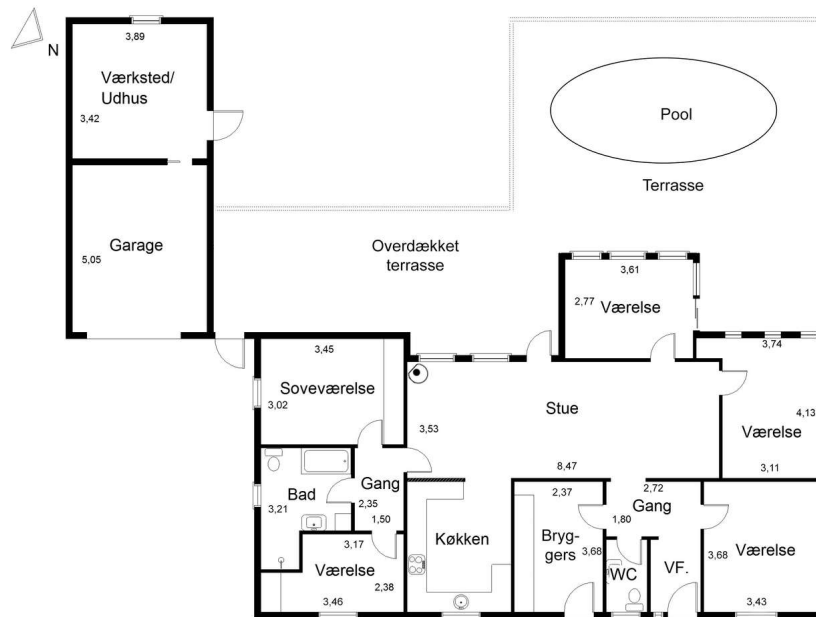




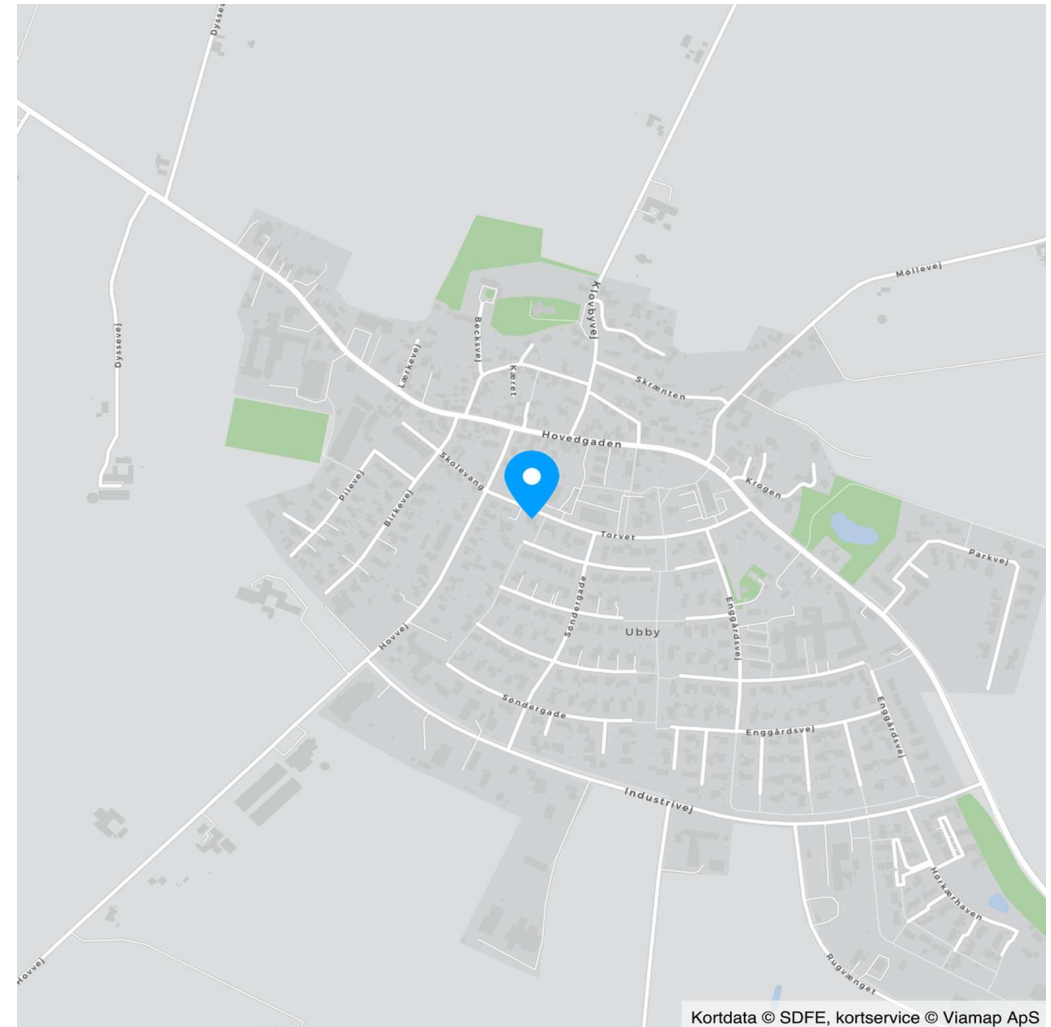
Adresse: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
 Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning
 uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 5aæ Ubby By, Ubby
BFE-nr.: 2469472
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.148.000
Grundværdi: 302.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 918.400
Grundlag for grundskyld: 241.600

Arealer**

Grundareal: 1.380 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Garage: 34 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: 20.08.1968 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 07.09.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan U1.B04 - Ubby-Jerslev by

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, Køleskab, Emhætte, Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.738 Forbrug: 12.492 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I energimærke er varmeforbruget beregnet til 12.492 til en anslået pr. kr. 1,50 pr. KWh.

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.684 | Kontantpris | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.011 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.250 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 215 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 8.603 |
| Skorstensfejer | kr. | 1.192 | Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 9.500 |
| Renovation | kr. | 2.790 | I alt | kr. | 1.926.353 |
| Husforsikring - anslået | kr. | 5.000 | | | |

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. 17.891

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.342 md. / 124.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.378 md. / 100.541 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Torvet 2B, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6507
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 09.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 849.000
Nr. 4: hovedstol kr. 207.000

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.