



REAL

Abildhaven 3, 4350 Ugerløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	2.445.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.789	Grund m2	882
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **373V1435**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

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: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 18.01.2026



Beskrivelse:

I grønne Ugerløse står denne fine ejendom nu klar til nye ejere. Der er tale om et skønt træhus, som rummer 137 kvadratmeter i ét plan. Indretningen er til fulde tilpasset den moderne families behov, herunder med børne- og forældreafdeling samt et stort køkken-alrum. Ude kan I se frem til en nem og solrig baghave, der grænser op til åbne marker.

Ejendommen ligger på en blind vej – tæt på både indkøb, skole, børnehave og friluftsbadet. Ugerløse er centralt placeret i forhold til større byer, så I har under en halv times kørsel til såvel Holbæk som Roskilde, Ringsted, Sorø og Slagelse.

Huset er fra 2007, og det præsenterer sig med sort facade, hvide detaljer og rødt sadeltag. Indenfor fremstår boligen i en tidssvarende stil, og de smukke lysindfald bidrager til den behagelige atmosfære.

Samlingspunktet er som sagt det åbne køkken-alrum, der let kan møbleres med det ekstra lange spisebord og et komfortabelt sofaafsnit. Det dejlige samlingspunkt er udstyret med hele tre dobbeltdøre, som skaber en naturlig overgang mellem inde- og udemiljø. For køkkenet er der valgt et klassisk, hvidt design, og det har halv køkkenø med integreret spisedisk.

Børneafdelingen udgøres af to velproportionerede værelser og et pænt badeværelse, og i den modsatte ende af huset findes forældresoveværelset, der har walk-through-closet og eget badeværelse. Dette er udført med dobbelt håndvask og bruseniche, som har brusevæg i glasbyggesten.

Planløsningen afrundes af endnu et værelse og et bryggers, der ligeledes fungerer som hjemmets entré. Her er vaskesøjle og masser af opbevaringsplads.

Grunden er på 882 kvadratmeter, og den omkranses af høje hække. Forhaven har flisebelagt havegang og stenbed, mens den lukkede baghave er anlagt med græsplæne og terrasse. Sidstnævnte er ugeneret og vender mod sydvest. Med til ejendommen følger endvidere et stort, isoleret skur og en dobbelt carport.

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: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

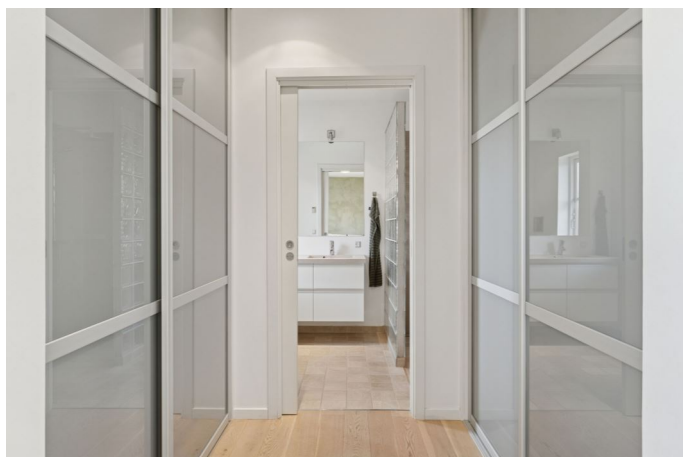
Dato: 18.01.2026



Adresse: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

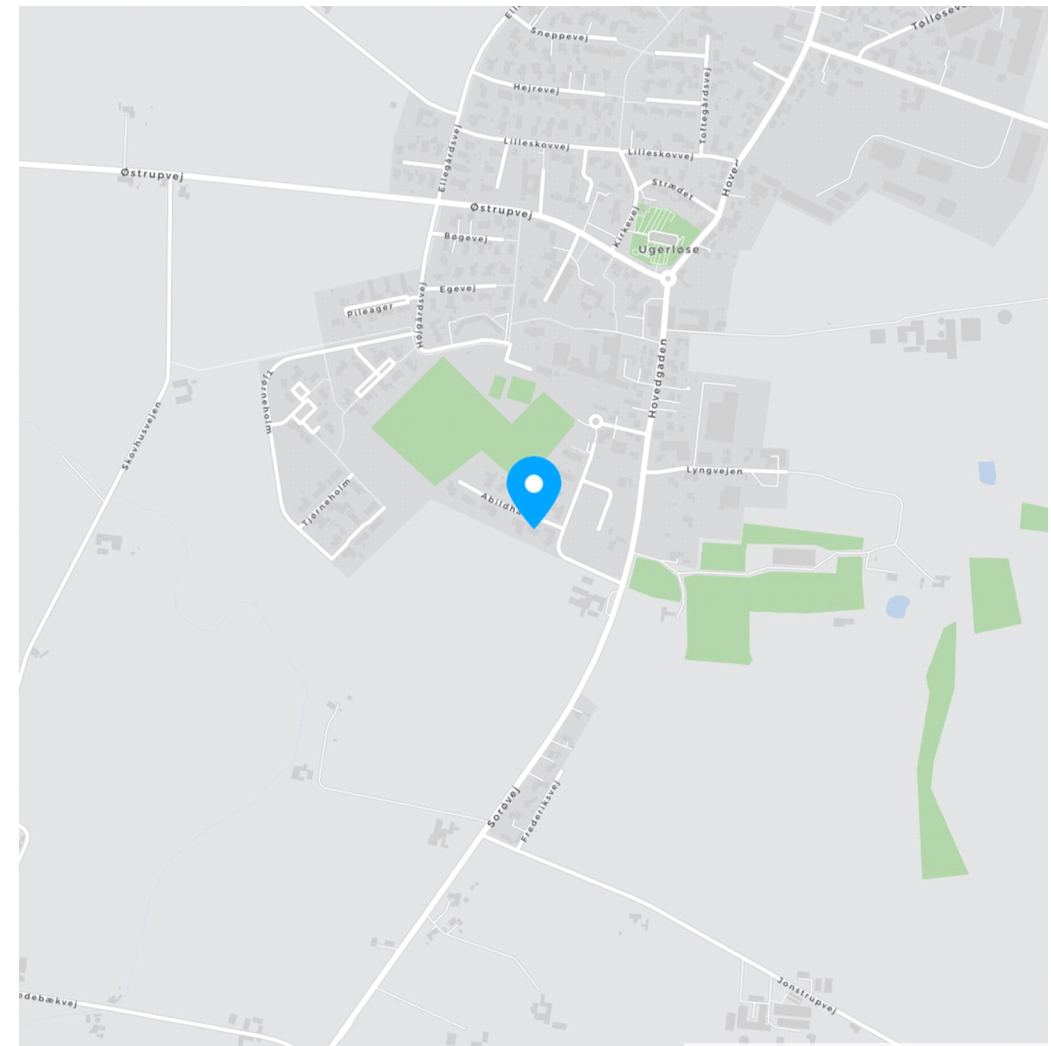
Dato: 18.01.2026



Adresse: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 18.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
 Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
 Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 18.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	38 au Ugerløse By, Ugerløse
BFE-nr.:	9978721
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2007

Arealer*

Grundareal:	882 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan 3.8

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.03.2009 Vedtægter for Grundejerforeningen Abildhaven. Tillige lyst
 pantstiftende

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.975.000 kr.
Grundværdi:	602.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.580.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	481.600 kr.

Tilbehør:

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

Køle- fryseskab - Siemens
 Ovn - Siemens
 Emhætte - Thermex
 Opvaskemaskine - Siemens
 Kogeplade- Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 18.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.996 Forbrug: 912,70 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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 brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
 Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
 Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 18.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.058	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.445.000
Grundskyld	kr.	3.132	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Rottebekæmpelse	kr.	117	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Renovation, anslået	kr.	4.000		kr.	
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000	I alt	kr.	2.478.222
			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			21.463		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.120 md./ 157.444 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.694 md./ 128.325 år v/24,60%
 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: 12.01.2026
 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: Abildhaven 3, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 373V1435
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 18.01.2026

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:

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.870.000	1.851.582	1.858.750	DKK	0,01	45.849	25,50	3,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Abildhaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne Sorø - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe