

REAL



Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.711	Grund m ²	847
Byggeår/ombygget	1973/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6448**

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: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 17.04.2026



VELINDRETTET 1-PLANS VILLA MED NYT TAG, GOD LUKKET SYDVENDT HAVE - MURET GARAGE PÅ 48 M2

Velholdt familievilla i et eftertragtet kvarter i gåafstand til 2 dagligvareforretninger, stisystem til skole og idrætshal, gåafstand til Ubby Fri og Efterskole, Bibliotek og busforbindelse.

Villaen er opført med facader i gule mursten, nyt sort eternittag (uden asbest), vinduerne er primært med termoglas. Indretningen: Bryggers, spisekøkken med lyse elementer og en mørk bordplade som kontrast, entre/fordeling, flisebadeværelse med gulvvarme, pænt lyst skabs- og vaskearrangement, bruseniche, stort soveværelse med skabsvæg og plads til dobbeltseng, 2 gode værelser - begge med faste skabe, rummelig opholdsstue med masser af lysindfald og dør ud til en sydvendt terrasse og en overdækket terrasse, hyggestue med brændeovn.

Muret garage på 48 m2 med vaskerum, bilgarage og et dejligt hobbyværksted. Haven er sydvendt med pæn beplantning, græsplæne og et fint drivhus. Haven er omgivet af hæk og derfor meget ugeneret. Forhave med en lille græsplæne, indkørsel med plads til flere biler.

1-PLANS VILLA MED GOD PLACERING - NYT TAG - 48 M2 MURET GARAGE !!

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: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

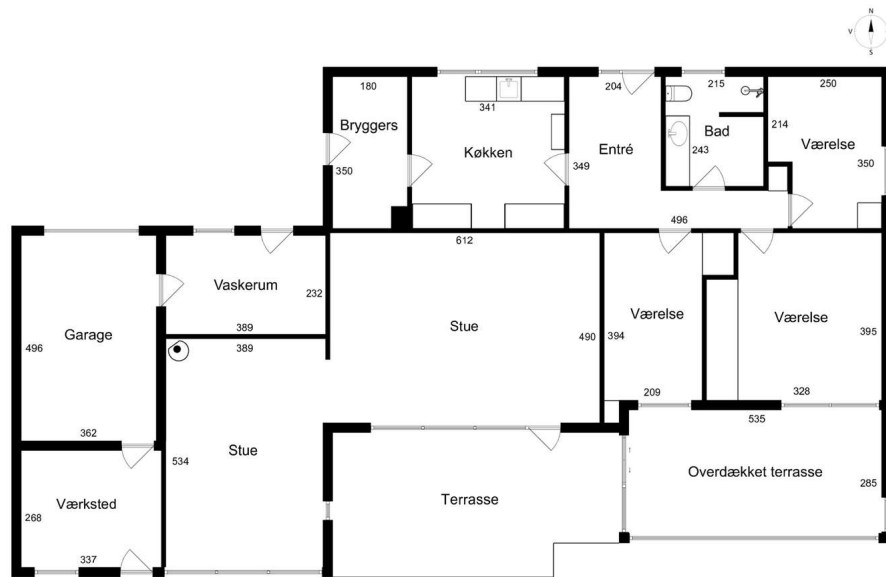
Dato: 17.04.2026



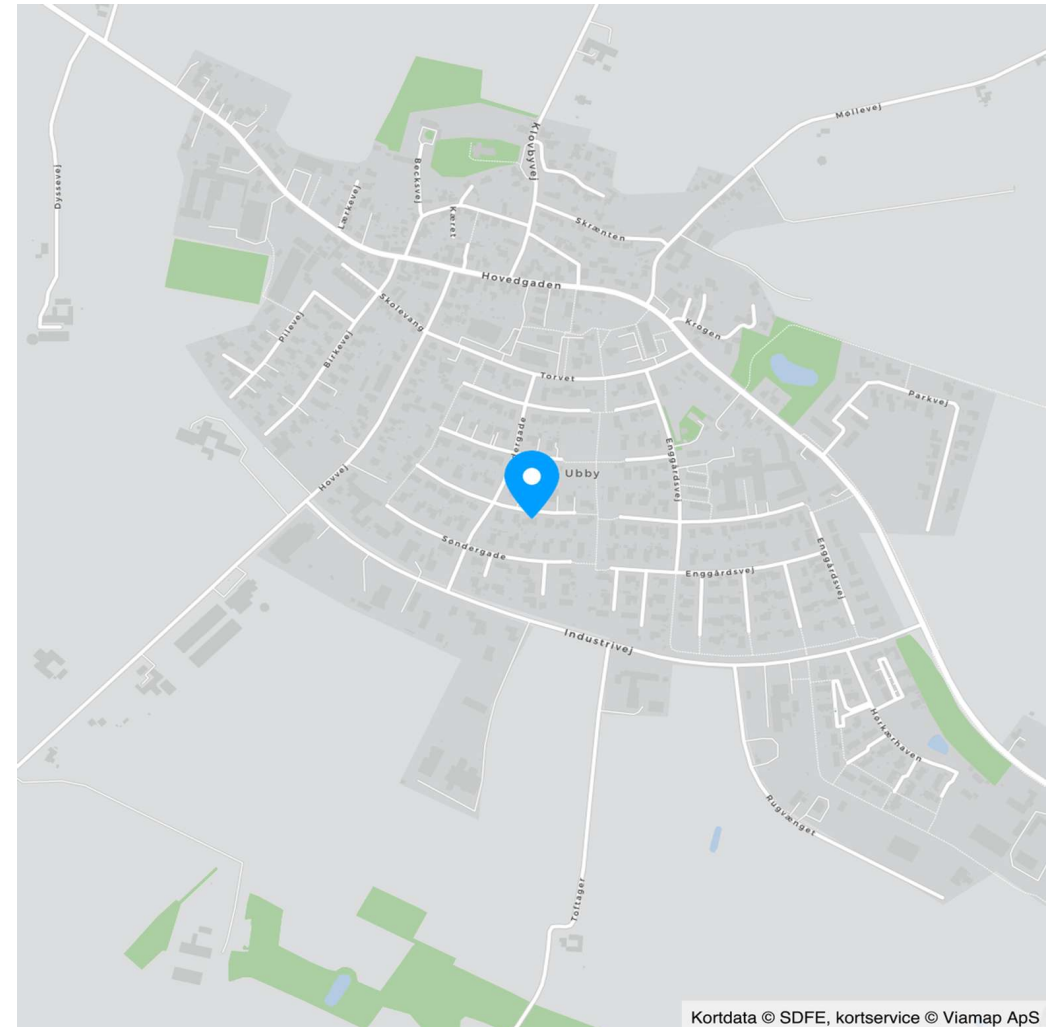
Adresse: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 17.04.2026



EFX
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 6y Ubby By, Ubby
BFE-nr.: 2469578
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.352.000
Grundværdi: 434.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.081.600
Grundlag for grundskyld: 347.200

Arealer**

Grundareal: 847 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 48 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
- Nr. 3: 25.08.1971 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 25.08.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , vandværk mv
- Nr. 5: 15.10.1999 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan U1.B04 - Ubby-Jerslev by

Tilbehør:

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

Emhætte, Opvaskemaskine (Bauknecht), Køleskab (Gram), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 22.830 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

EL til opvarming: 3.100 kr - 1.776 kwh fra Energimærket

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.516	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.764	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	214	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation - anslået	kr.	2.742	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejning - anslået	kr.	794	I alt	kr.	1.724.617
Husforsikring - anslået	kr.	5.500			

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. 20.530

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.270 md. / 111.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.510 md. / 90.116 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: Søndergade 43, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6448
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 17.04.2026

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:

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.