



REAL

Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	86
Kontant	695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.415	Grund m ²	823
Byggeår/ombygget	1895/2010	Energimærke	G

Sagsnr. **370-6516**

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: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 04.09.2026



VILLA PÅ LANDET I ROLIGE OMGIVELSER - MEGET VELEGNET TIL DEN UNGE FAMILIE

Ældre landvilla med dejlig udsigt over åbne marker, og beliggende direkte ved Værsløvstien, som er en skøn natursti (anlagt på den nedlagte jernbanelinie), der går helt til Gørlev.

Stor lukket grund med høj randbeplantning, og som er meget ugeneret. I haven er der udhus/værksted med ståltag, pænt drivhus, en overdækket terrasse og et par ældre udhuse. Der er i haven masser af læfyldte steder, hvor alle de grønne omgivelser kan nydes i fred og ro.

Der er ved boligen et muret udhus med både indlagt vand og strøm (tidligere vaskehus).

Villaen er solidt opført, som et tidligere bomhus ved den gl. togbane, og er opført i mursten med eternittag.

Selve boligen er indrettet med lys opholdsstue med pilleovn, værelse, pænt køkken med lyse låger og god bordplads, flisebadeværelse med stor bruseniche og entre med trappe til 1.sal. Der er trægulve i stue og værelse.

På 1.sal er der stor repos/stue/soveværelse og 2 mindre værelser. Der er synlige loftsbjælker.

Opvarmes med elvarme og pilleovn.

Der er indlagt fibernet.

Der er kun få km til enten Ubby eller Svebølle med både skoler, idrætshaller og indkøbsmuligheder, samt skolebus lige ved døren.

EN RIGTIG GOD BEGYNDER VILLA MED MANGE MULIGHEDER

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.

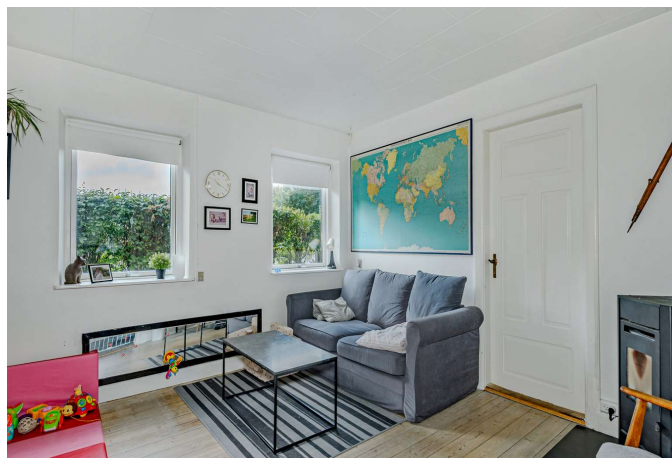
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 04.09.2026



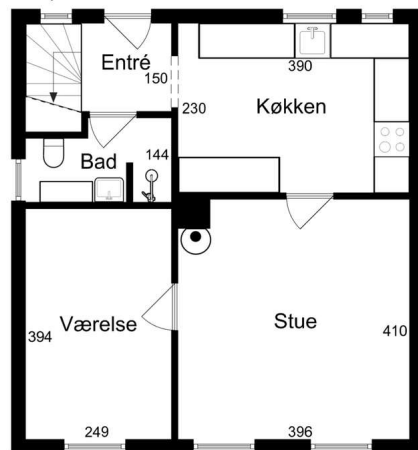
Adresse: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

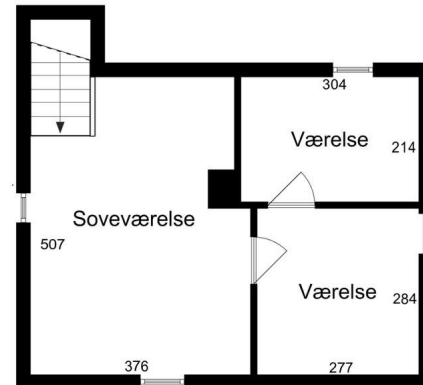
Dato: 04.09.2026



Stueplan

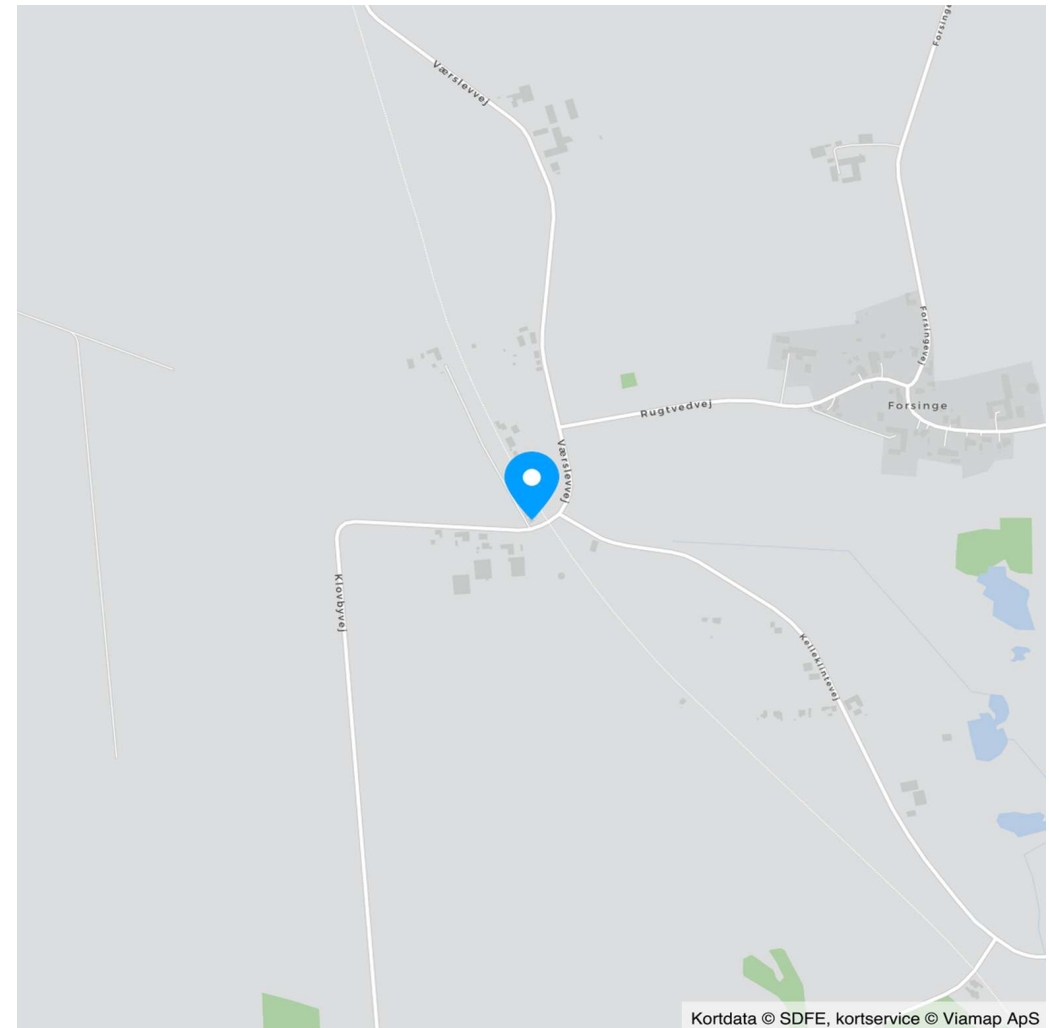


1. sal



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	24 Forsinge By, Ubby
BFE-nr.:	2469026
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1895/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	744.000
Grundværdi:	308.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	595.200
Grundlag for grundskyld:	246.400

Arealer**

Grundareal:	823 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 27.02.1962 - Dok om at tåle generne ved jernbanedriften
- Nr. 2: 27.02.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 09.05.1977 - Dok om vandværk mv, Vedr 1N, Tillige lyst pantstiften-de.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn (Voss), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

Kloak/septiktank

Der er påbud om forbedring til renseklasse SOP.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 17 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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 G



Adresse: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Skorstensfejer
Forsikring
Renovation

kr. 3.036
kr. 4.090
kr. 150
kr. 900
kr. 6.000
kr. 2.800

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Omkostninger til berigtigelse, anslået
I alt

kr. 695.000
kr. 6.050
kr. 6.751
kr. 9.500
kr. 717.301

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 16.976

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 3.900 md. / 46.803 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.159 md. / 37.903 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Klovbyvej 21, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6516
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 522.000
Nr. 6: hovedstol kr. 152.000

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 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!

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.