



REAL

Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.143	Grund m ²	1.380
Byggeår/ombygget	1965/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6151**

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: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026



FAMILIEVENLIG VILLA MED PLADS TIL HVERDAGSLIVET - STOR SKØN HAVE - NEMT TIL BÅDE SKOLE, HAL OG BØRNEHAVE

Indbydende og velholdt 1,5 plans villa, hvor familielivet kan udfolde sig i trygge omgivelser. Her er en rummelig bolig med plads til både hverdagens aktiviteter og hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen har en attraktiv beliggenhed med blot 50 meter til både skole, hal og børnehaven, hvilket går hverdagen nem og giver mere tid sammen med familie. Børnene kan trygt komme til og fra institutioner, mens forældrene kan nyde den ekstra fleksibilitet i dagligdagen.

Villaen er løbende istandsat siden 2002, og fremstår med en charmerende, klassisk murstensfacade med flot tegltag (fra 2008) og træ-alu vinduer. Rummelig garage på 27 m².

Ejendommen er omgivet af en skøn have med grønne arealer, blomsterende bede og god mulighed for leg, afslapning og udendørs samvær. Her er plads til trampolin, boldspil og hyggelige grillaftener på terrassen. Der er stort drivhus, brændeskur og grøntsags-"kælder".

Indrettet i stueplan med stor opholdsstue med udgang til sydvendt terrasse, køkken med mange skabe og lille spiseplads, soveværelse med skabsvæg, badeværelse fra 2023 med lyse fliser, gulvvarme og bruseniche, bryggers med skabe og stor entre med trappe til 1.sal. Lille kælder.

På 1.sal er der en ekstra stue, stort soveværelse og 2 sammenhængende værelser. Fra 1.sal er der en dejlig udsigt over landskabet.

Ved bryggers døren er der et meget stort indgangsparti, der samtidig fungerer som en udestue, der forlænger udelivet. og ved boligen ligger et meget hyggeligt "driver"-hus til ren nydelse og aftensol.

Området byder på et hyggeligt nærmiljø, som skaber de perfekte rammer for familier, der ønsker en tryk base med nærhed til hverdagens vigtigste faciliteter.

EN BOLIG HVOR FAMILIEVÆRDIER, NÆRVÆR OG LIVSKVALITET GÅR HÅND I

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: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026





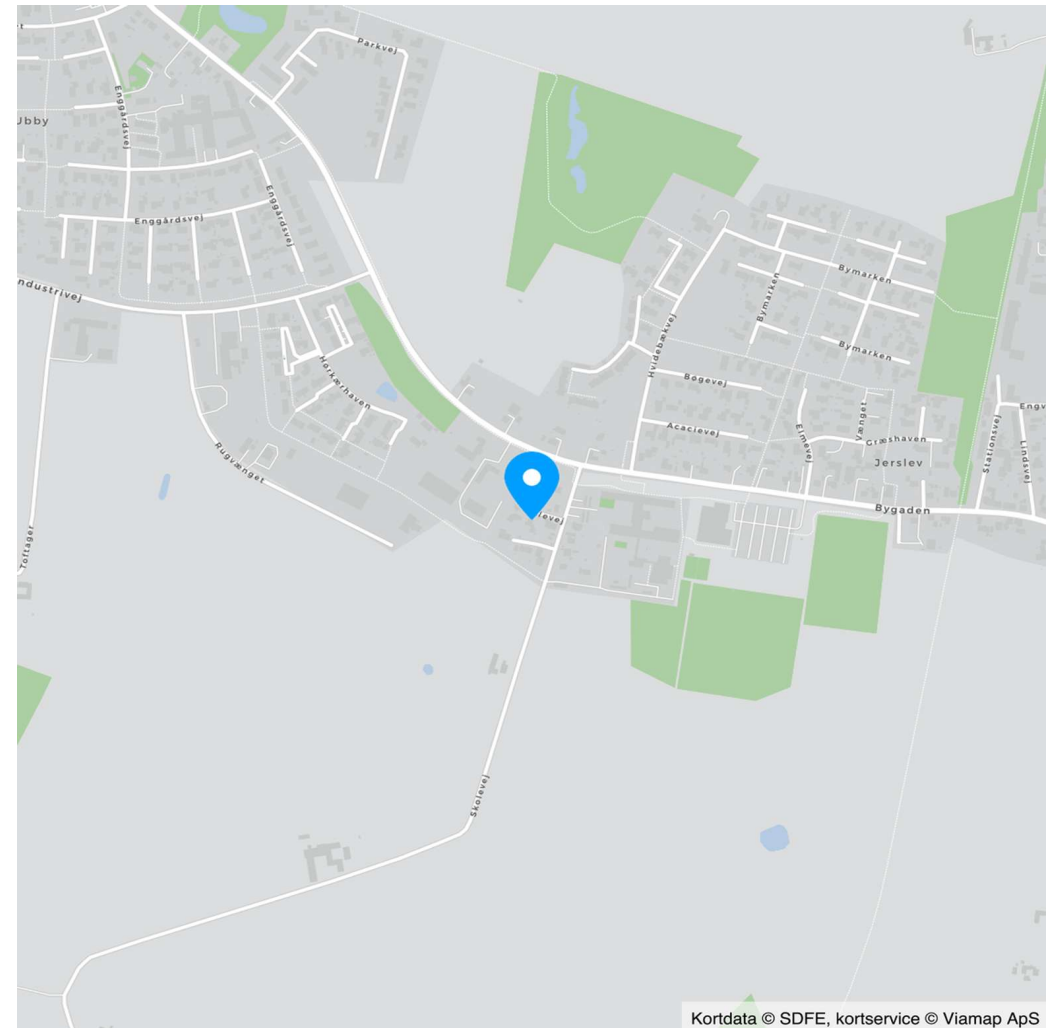
Adresse: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 8s Ubby By, Ubby
BFE-nr.: 9055376
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.454.000
Grundværdi: 872.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.163.200
Grundlag for grundskyld: 697.600

Arealer**

Grundareal: 1.380 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Garage: 27 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: 29.08.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 17.03.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 28.04.1965 - Dok om brønd mv
- Nr. 4: 15.10.1999 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 5: 08.05.2002 - Lokalplan nr 3.2.

Planer

Kommuneplan U1.B09 - Ubby-Jerslev by
Lokalplan 3.2 - Lokalplan nr. 3.2 -Hvidebækskolen og et område syd for Bygaden i Jerslev

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 15.290 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 C



Adresse: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.932	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	11.580	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Forsikring	kr.	7.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejer	kr.	1.000	I alt	kr.	2.018.267
Rottebekæmpelse	kr.	200			

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. 25.712

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.817 md. / 105.809 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: Skolevej 6, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6151
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 04.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 592.000
Nr. 7: hovedstol kr. 94.000
Nr. 8: hovedstol kr. 251.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

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 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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 nedlægelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlægelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlægelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.