



REAL

Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	237
Kontant	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.741	Grund m ²	1.110
Byggeår/ombygget	1922/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **370-5716**

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: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026



CHARMERENDE VILLA SOM EMMER AF HISTORIE OG SJÆL - SMUKT PLACERET I UDKANTEN AF JERSLEV.

Tidligere landsbyskole, som er flot istandsat, og hvor fortidens fortællinger stadig synes at hviske i murværket. Den smukke rødstensbygning med tegltag står med rolig værdighed, omgivet af himmel, lys og grønne omgivelser, der inviterer til både fordybelse og nærvær.

Lige i nabolaget ligger både skoler, idrætshaller, børnehaver, 2 supermarkeder og meget mere. Der er ca. 11 km til Kalundborg By. Og tæt ved er der de skønne naturområder ved Tissø eller dejlige gåture på Værsløvstien.

Indenfor åbner hjemmet sig med den store hall med originalt flisegulv. Den meget store stue, som engang var skolestuen, er stadig et enkelt og lyst rum med brændeovn, hvor tanker fik lov til at vokse, og hvor lyset strømmer ind gennem de høje vinduer. Lyst køkken med hvide profilelementer og åbent til spise- og opholdsstue. Badeværelse med klinkegulv, gulvvarme og bruseniche. Kæmpe bryggers/baggang med brændeovn og masser af plads. Entre med den oprindelige trætrappe til 1.sal.

På 1.salen er der 3 soveværelser, hvor roen kan sænke sig (de 2 værelser er meget store gavlværelser). Og endnu et badeværelse med badekar. Lille virtualiekælder.

Der er trægulve i alle opholdsrum. Opvarmes med fjernvarme, og der er solfangere til det varme vand. Indlagt fibernet, så der er gode muligheder for hjemmearbejdsplads.

Alt fremstår med en fin balance mellem det autentiske og det moderne. En bolig som giver plads til både samtaler og stilhed.

I forlængelse af bryggerset er der et godt muret værksted/udhus og et overdækket areal f.eks. til brænde, cykler eller andet. Ved indkørslen ligger carporten.

Udenfor venter en stor, lukket have - en lille oase af liv og fred. Her slynger små stier sig mellem blomster, buske og grønne kroge, og de 2 små have bassiner spejler himlen i deres rolige vandoverflade. Den overdækkede terrasse danner den perfekte ramme om stille morgener med kaffe eller lune sommeraftener i godt selskab.

DETTE ER EN BOLIG, HVOR HISTORIE, NATUR OG HJEMMIG VARME SMELTER SAMMEN, OG SKABER EN HELT SÆRLIG RAMME OM LIVET.

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: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

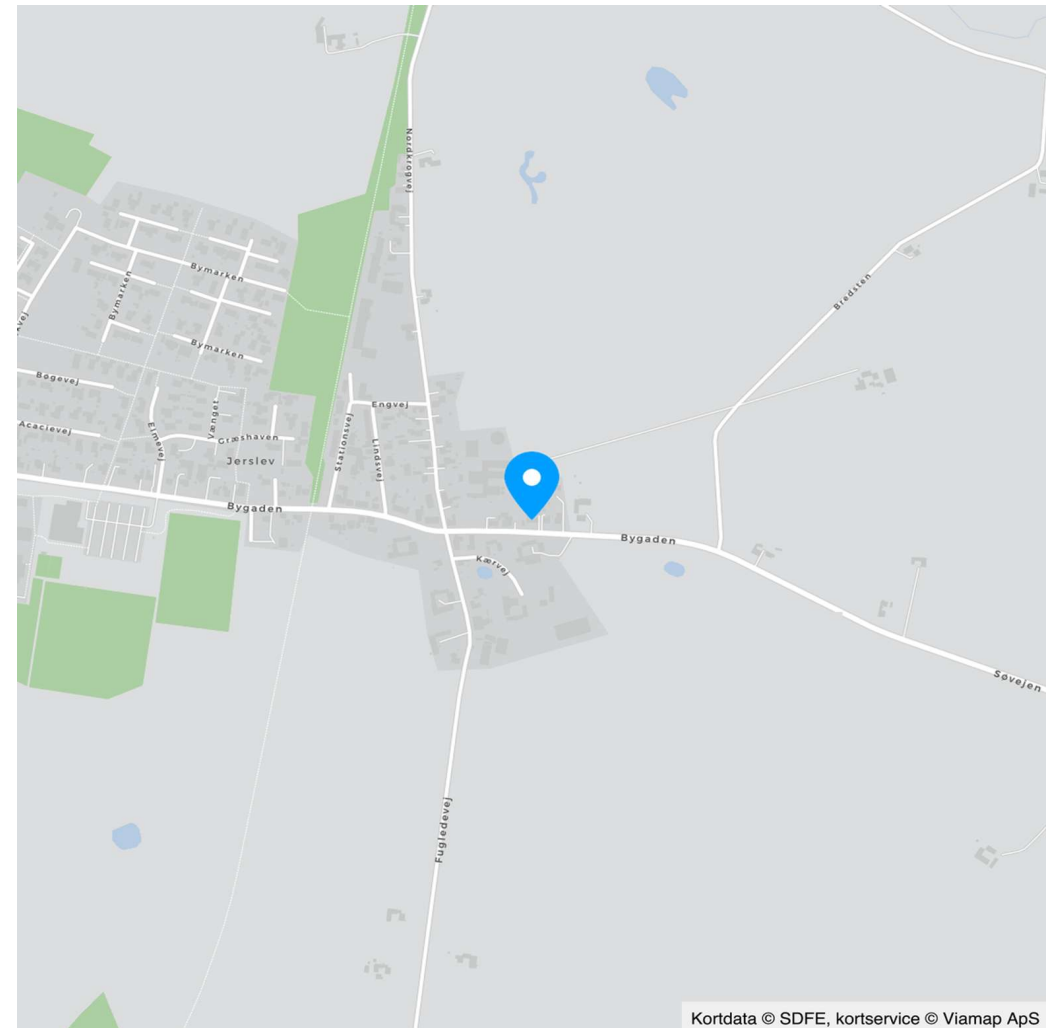




Adresse: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026



EFX
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	14h Jerslev By, Ll.Fuglede
BFE-nr.:	2459506
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1922/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.472.000
Grundværdi:	254.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.177.600
Grundlag for grundskyld:	203.200

Arealer**

Grundareal:	1.110 m ²
Boligareal i alt:	237 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	28 m ²
Carport:	23 m ²

** 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: 09.05.1908 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 25.02.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 15.10.1999 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan U1.BL02 - Ubby-Jerslev by

Tilbehør:

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

, Kogeplade (80 cm), Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.: 27.600 Forbrug: 28.990 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.006	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	3.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring	kr.	7.708	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	2.526.009
Rottebekæmpelse	kr.	300			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.887

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 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.022 md. / 132.261 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: Bygaden 8, 4490 Jerslev Sjælland
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes [angiv antal] 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 nedlæggelse 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 [angiv antal] 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 nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovnen/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

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