



**REAL**

## Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>238</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.630</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>26.431</b>
Byggeår	<b>1980</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **370-5639**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://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: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026



### PRAGTFULDT BELIGGENDE LANDVILLA MED DEN SMUKKESTE UDSIGT - STOR BOLIG OG KÆMPE HAVE

Midt på en bakketop ligger denne dejlige landvilla med skøn udsigt over landskabet til alle sider. Landvillaen er omgivet af en pragtfuld have med masser detaljer. I haven finder man altid et sted med både læ og udsigt, da der er et væld af muligheder for at sætte sig og at nyde naturen.

Haven er kuperet og anlagt med store græsarealer, flotte gamle træer, helt egen gamle stendysse, 3 pilehaver, pergola, solgryde, sø og meget mere. Der er flere steder terrasser i forskellige størrelser, og i det store orangeri/drivhus er der plads til både nydelse og dyrkning af grøntsager.

Der er garage med plads til 2 biler, lille maskinhus eller plads til dyrehold samt 2 udhuse. Ved udhusene er der også flere læfyldte pladser. Udhuse og garage er alle nymalede. Mange muligheder for mange forskellige hobbyaktiviteter.

Selve boligen har nymalede gavle og udhæng. Her er der indrettet med køkken/alrum/spisestue med egetræselementer og udgang til terrasse, meget stor opholdsstue med lysindfald fra 3 sider, værelse/kontor, bryggers, vindfang og entre/hall med trappe til 1.sal, hvor der er etableret en smart "vare"-elevators til 1.sal. Der er parketgulve i alle opholdsrum.

På 1.sal er der en ekstra stue, stort værelse med skabe, meget stort gavlværelse med flot udsigt - fra værelset er der adgang til kontor/walk-in closet, og så er der endnu et badeværelse med bruseniche.

Kælder på 14 m<sup>2</sup>, som er tør, og velegnet til viktualierum eller måske vinkælder.

Næsten overalt både ude og inde er der den smukkeste udsigt over landskabet.

Der er kun få km til Ubby - både ad vej og ad nyanlagt cykelsti - med skole, indkøb m.m.

BO UGENERET MIDT I NATUREN MED GOD AFSTAND TIL NABOERNE - MASSER AF PLADS.

### 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.

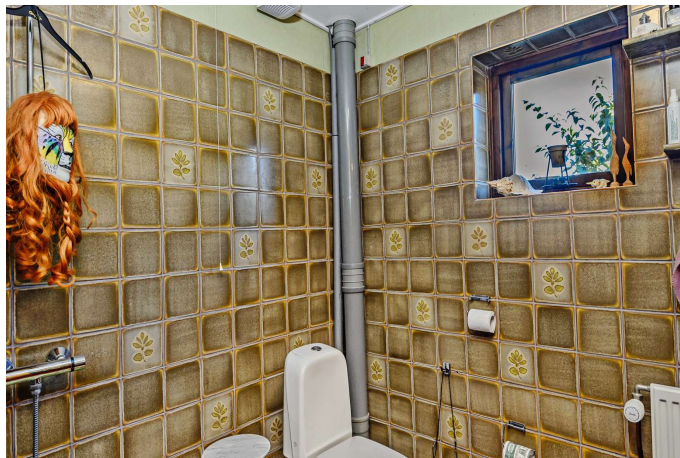
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026

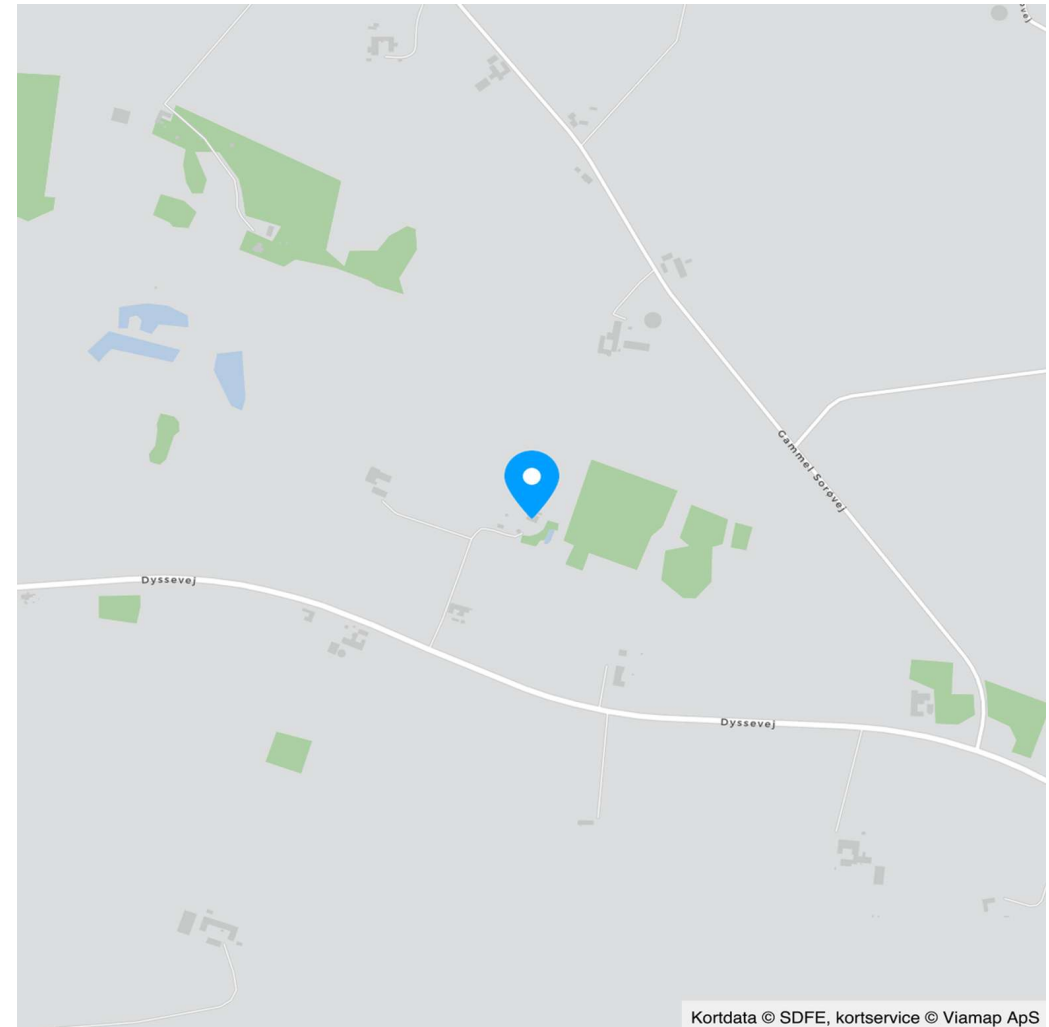




Adresse: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 23d Ubby By, Ubby  
BFE-nr.: 2469849  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 2.440.000  
Grundværdi: 845.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.952.000  
Grundlag for grundskyld: 676.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 26.431 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 238 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 33 m<sup>2</sup>  
Udhus: 46 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.03.1895 - Dok om fredning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Voss komfur, Emhætte, Miele opvaskemaskine, Gram køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
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.: 8.700 Forbrug: 6.979 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.955	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	11.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	3.225.550
Rottebekæmpelse	kr.	218			
Husforsikring	kr.	6.172	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.	31.560			

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.378 md. / 208.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.080 md. / 168.962 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: Dyssevej 22, Ubby, 4490 Jerslev Sjælland  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5639  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 09.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.414.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 292.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Bidragsopgørelse 2026**

Da bidragsopgørelse 2026 endnu ikke er modtaget fra sælger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og skorstensfejer oplyst for 2025.

**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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

**Brændeovnen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.