

REAL



## Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>172</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.143</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>9.775</b>
Byggeår/ombygget	<b>1861/2008</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **370-6235**

**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: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026



STOR FRITLIGGENDE LANDVILLA MED PLADS TIL HESTEFOLD LIGE UDEN FOR VINDUERNE - ÅBNE MARKER OG DEN SKØNNESTE UDSIGT TIL VANDET

Her er der højt til himlen, masser af lys, luft og den skønneste udsigt til havet. Her er der alle muligheder for det frie liv med dyrehold, masser af privatliv med god afstand til naboer og alligevel kun er kort køretur fra Kalundborgs store arbejdspladser.

Villaen fremstår med flitsede facader, rødt betontegltag og hvide vinduer i bondehusstil. Indretning: Entrebryggers med flisegulv og plads til vaskemaskine, badeværelse med hvide fliser, flot stort skab med vask og en bruseniche med glasvæg, hyggeligt køkken med malede fyldningslåger, keramisk kogezone og granitbordplade til varme gryder og pander, spisekammer, god stor spiseplads i åben forbindelse med stuen, hvor der er et stort gavlvindue, hvor kaffen kan nydes, mens udsigten til markerne, havet og Storebæltsbroen nydes, værelse med skabsvæg og et dejligt kig ud i haven. Gulvvarme i hele stueplan. 1. sal: Kæmpe soveværelse mod vandet, stort børneværelse, en ekstra stue eller som aktivitetsrum og et badeværelse klargjort til indretning med bruseniche, vask og toilet. En dejlig lys og indbydende bolig.

Separat muret bygning med garage, plads til heste og et separat fyrrum med træpillefy. Yderligere udhusplads ved siden af garagen. Kæmpe have med gamle træer, skyggefaldt "kaffested", stor græsplæne til dyrehold og boldspil. Gårdsplads med gode parkeringsmuligheder.

Mulighed for status som flexbolig.

HER FÅR DU HØJT TIL HIMLEN, PLADS TIL DYREHOLD OG DEN SKØNNESTE NATUR INCL. HAVUDSIGT !!

### 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: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026

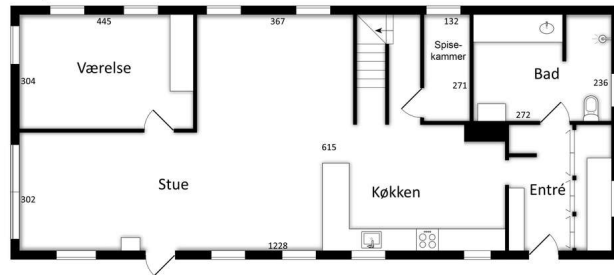


Adresse: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

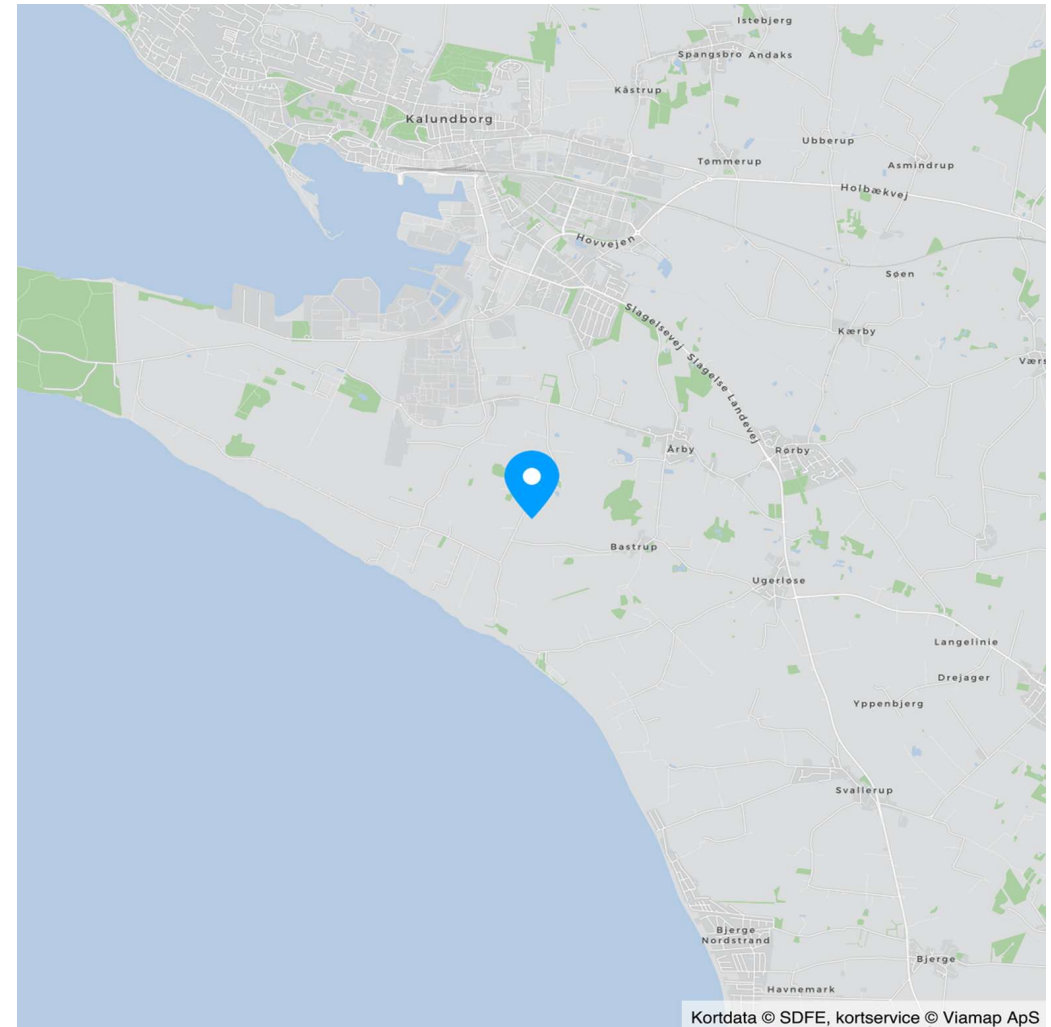
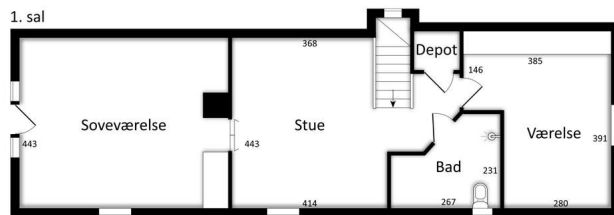
Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026

Stueplan



1. sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	7s Bastrup By, Årby
BFE-nr.:	10096454
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1861/2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.484.000
Grundværdi:	566.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.187.200
Grundlag for grundskyld:	452.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	9.775 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	172 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	57 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. : 05.05.2026 -  
- Nr. 1: 01.02.2006 - Dok om kabler og evt. transformerstation Ikke til hinder for prioritering Vedr. 5F

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk Kogeplade, Indbygningsovn/Scholtes, Opvaskemaskine/Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026

Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.050                      Forbrug: 5 Tons  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Pillefyr  
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

5.3 tons træpiller  
738 kWh el

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.055	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.510
Skorstensfejning	kr.	1.200	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	2.431.260
Husforsikring	kr.	7.000			

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. 25.721

**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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.062 md. / 156.746 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.583 md. / 126.993 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: Søstremosevej 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6235  
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 05.05.2026

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. 910.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 124.916

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Announce*



## 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.