



REAL

Elledevej 41, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.444	Grund m ²	509
Byggeår/ombygget	1911/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6493**

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: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.06.2026



VELHOLDT VILLA I ET DEJLIGT NÆRMILJØ - TÆT PÅ RØSNÆSHALLEN OG INDKØB - SUPER FLOT HAVE

Indflytningsklar villa som er beliggende i et rigtig godt nærmiljø, hvor en stor del af det sociale liv er i og omkring Røsnæshallen, hvor kommunens største idrætsforening (RGI) med mange sportsgrene holder til. Der er kort afstand til indkøb i Raklev Brugs og tæt på busforbindelse.

Villaen er solid og velbygget med murede og gråpudsede facader, sort glaseret tegltag og Dannebrogsvinduer. Indretningen: Bryggers med mange skabe, bordplads og varmeinstallation skjult i teknikskab, køkken med elementer i hvid/bøg, udgang til vinterhaven der giver maksimalt udbytte af den flotte have, regulær stue med flot trægulv, soveværelse med god plads til dobbeltseng og klædeskabe. 1. sal rummer: 2 værelser, hyggelig stue med udgang til en lille altan med udsigt til "landsbyens gadekær". Pæne trægulve, lofter til kip og synlige hanebånd, mulighed for indretning af yderligere 2 værelser. Der er en muret skorsten, hvor der tidligere har været installeret en brændeovn.

Carport, udhus og plads til cykelparkering. Der er en dejlig terrasse, afgrænset med en halvmur. Haven er superflot og varieret med beplantning i mange farver.

VELBYGGET OG CHARMERENDE VILLA - GODT NÆRMILJØ MED KORT AFSTAND TIL RØSNÆSHALLEN !

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: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

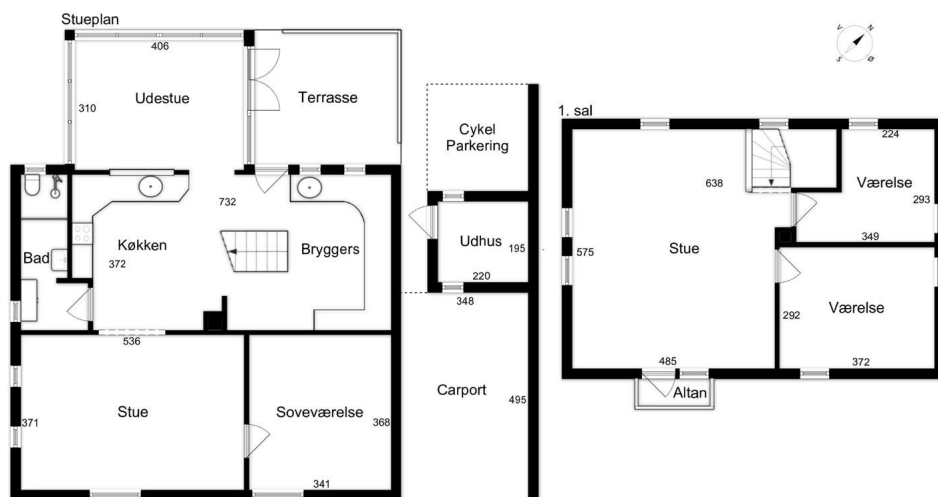
Dato: 30.06.2026



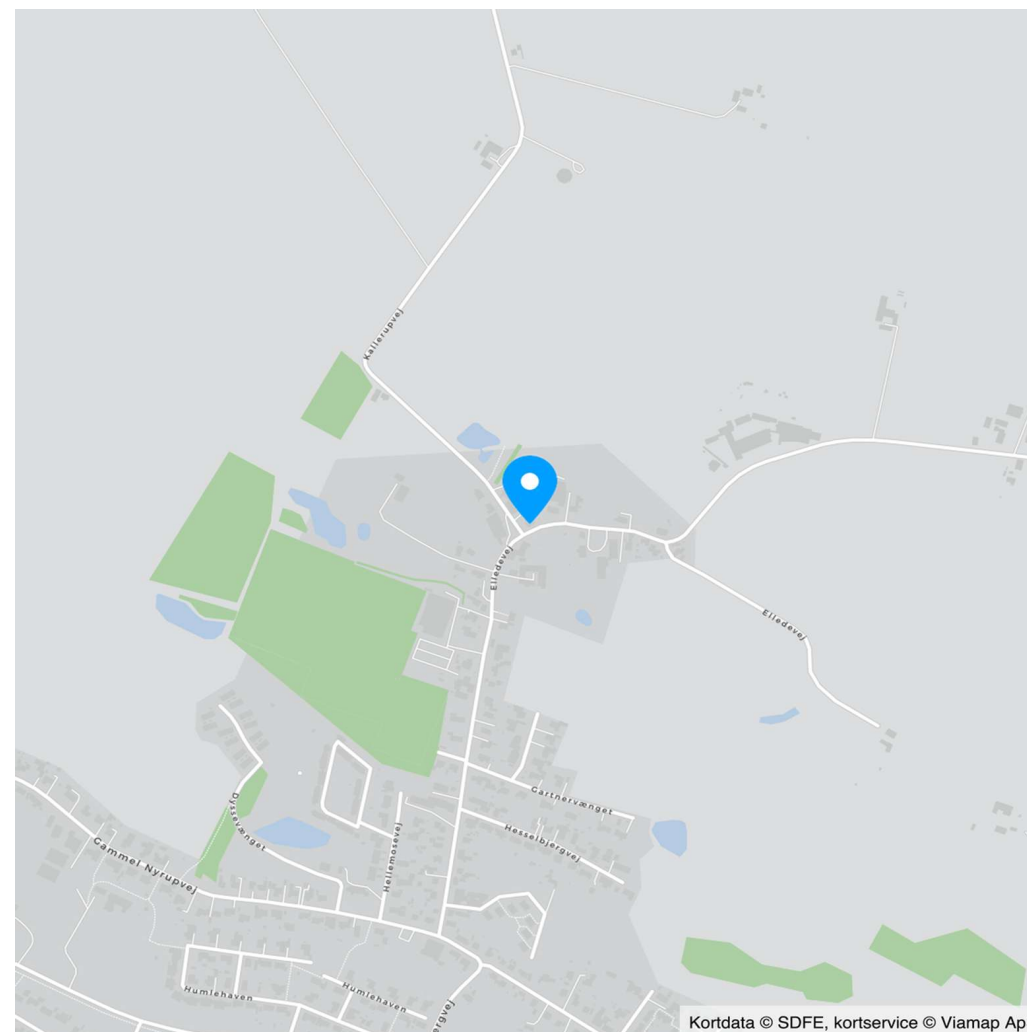
Adresse: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.06.2026



EFIT
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 8a Ellede By, Raklev
BFE-nr.: 2459969
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1911/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.102.000
Grundværdi: 264.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 881.600
Grundlag for grundskyld: 211.200

Arealer**

Grundareal: 509 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 m²
Carport: 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: 28.06.1956 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 17.05.2004 - Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005) 2eccbaa8-ba2d-41f6-9a51-82f31552cc80 - relaksation 25.01.2021

Planer

Kommuneplan K03.BL01 - Kalundborg nord-vest

Tilbehør:

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

Emhætte, Opvaskemaskine, Komfur, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 18 MWH
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.496	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Rottebekæmpelse	kr.	125	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Forsikring	kr.	6.413	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.790	I alt	kr.	1.624.017

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. 17.330

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.063 md. / 84.754 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: Elledevej 41, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 370-6493
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 30.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.179.000
Nr. 4: hovedstol kr. 160.000
Nr. 5: hovedstol kr. 40.000
Nr. 6: hovedstol kr. 110.000

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 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.