



REAL

Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	1.545.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.767	Grund m2	759
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6279**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

VELHOLDT OG LYS 1-PLANS VILLA I ET ROLIGT KVARTER - TÆT PÅ SKOLE, IDRÆT OG NYT SUPERMARKED

Her sælges en regulær og velpasset 1-plans villa, som er virkelig velegnet til en børnefamilie, hvor der er et sikkert stisystem til skole og idrætshal. Afstanden til de store arbejdspladser i Kalundborg er ca. 5-6 km. og transporten kan let og hurtigt foregå via cykelsti. Indkøb sker let i Netto, som åbner ultimo 2025.

Villaen er opført med murede facader, malet eternittag og vinduer primært med energiglas. God og lys indretning: Entre/fordeling med garderobeplads og en træpilleovn, som kan reducere varmeregningen, bryggers med fjernvarme, vaskemaskine/tørretumbler og praktisk bordplads med vask, stort soveværelse med skabsvæg, 2 gode værelser - det ene med fast skab, flisebadeværelse med badekar, bruseniche, gulvvarme og 2 håndvaske, hvidt køkken med rigtig god skabs- og bordplads, stor spiseplads, delvis åben stue mod køkkenet. Der er et fantastisk godt lysindfald i køkken og stue. Udgang til den dejligste vestvendt terrasse som er delvist overdækket. Flotte trægulve i opholdsrum og værelser, lyse lofter.

Carport og et godt udhus/hobbyværksted. Yderligere et udhus til haveredskaber mv. Haven har været sælgers store passion og er meget velholdt og varieret i beplantningen, flot stensætning mod villavejen.

EN VELHOLDT 1-PLANS VILLA MIDT I ET ROLIGT KVARTER - TÆT PÅ SKOLE, IDRÆT OG CA. 5 KM. TIL KALUNDBORG !!

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: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

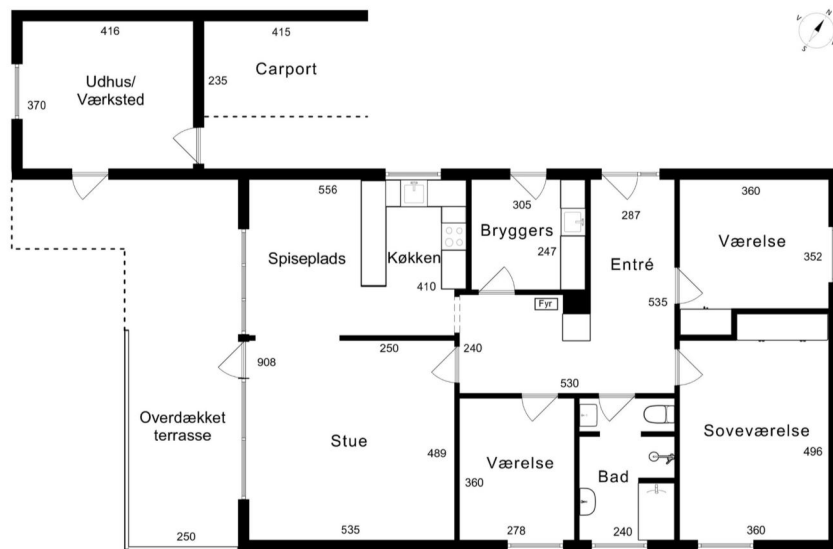
Dato: 10.11.2025



Adresse: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

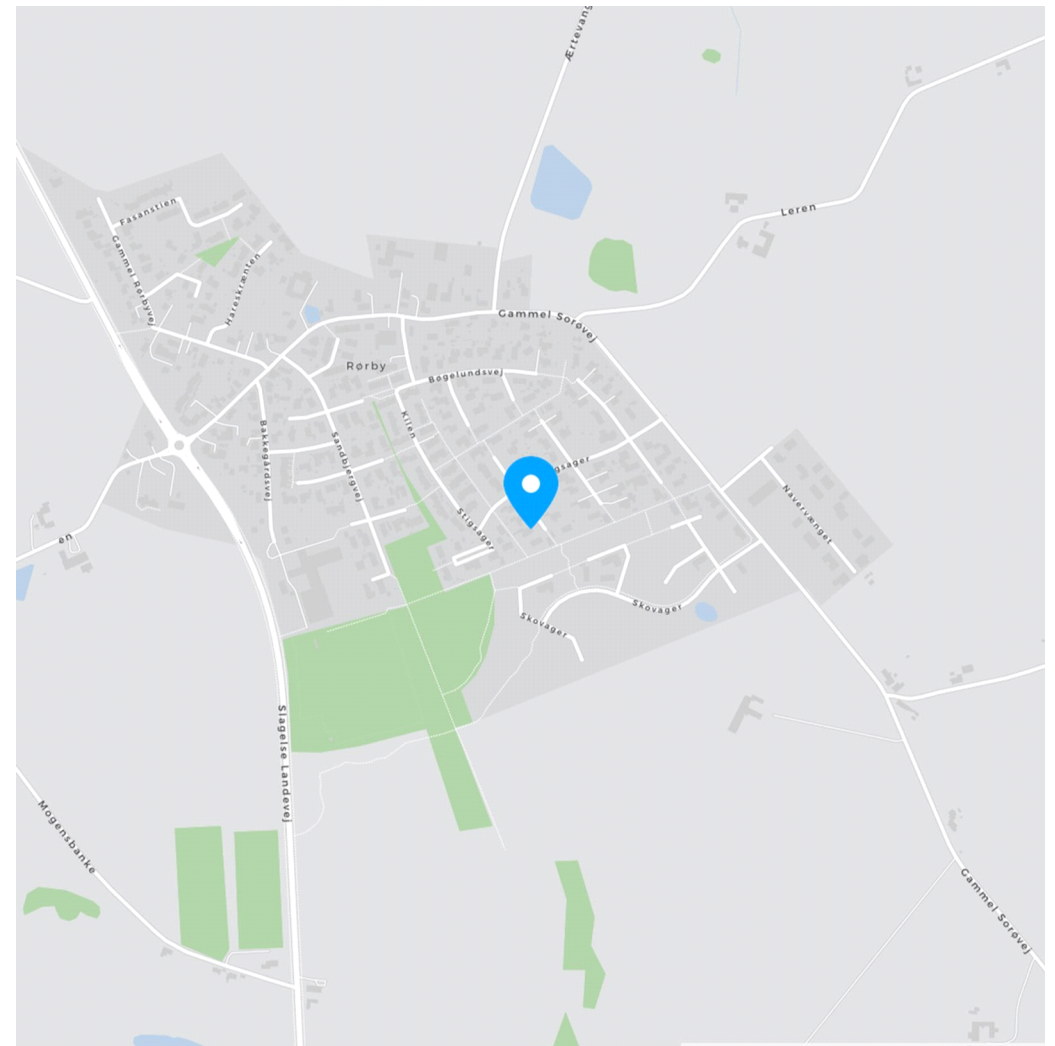
Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 10.11.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	9 æ Rørby By, Rørby
BFE-nr.:	2465424
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	759 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	10 m ²
Udhus:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.05.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 9
21.05.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 9
19.09.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 9
09.05.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
24.09.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
03.05.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
vedr 9A
12.09.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv vedr 9A F
12.09.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
vedr 9A
12.10.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 9A
15.10.1999 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.284.000 kr.
Grundværdi:	374.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.027.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	299.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Gram, Emhætte Elica, Køleskab Electrolux, Skabsfryser Bosch, Opvaskemaskine Grundig, Vaskemaskine Miele,
Tørretumbler Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 19,22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har et lavere forbrug end det beregnede. Sælger bruger træpilleovnen som supplement.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.239	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	4.967	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	3.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Skorstensfejning	kr.	762	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	164		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	1.571.217
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år

21.201

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 8.133 md./ 97.597 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.656 md./ 79.872 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Stigsager 43, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 370-6279
Ejerudgift/md.: kr. 1.767

Dato: 10.11.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Ubby 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!

Overvej 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.