



**REAL**

## Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.779</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.127</b>
Byggeår/ombygget	<b>1927/1960</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **370-6174**

**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: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 04.06.2026



**BO TÆT PÅ BYMIDTEN - NYMVALET - 146 M2 STOR BOLIG MED EN GOD HAVE - 4 SOVEVÆRELSER - GODT VÆRKSTED**

Nu har du muligheden for at bosætte dig tæt på "hertet" af Kalundborg, i en bolig med god plads både indvendig og udvendig. Der er få hundrede meter til både indkøb, skole og idrætshal. Der er ca. 1 km til gågaden.

Der er en stor flisebelagt indkørsel med masser af plads til parkering. Den store have med varierende beplantning ligger bag boligen. Så her er du ugeneret, og samtidig placeret væk fra både vej og trafik.

Boligen er indrettet med stort bryggers med flisegulv og skabe, køkken med nye lyse elementer og ny bordplade, lys opholdsstue, soveværelse, bagindgang samt pænt badeværelse med nyt skuffearrangement og bruseniche.

I forlængelse af bryggerset ligger der er godt værksted samt udhus, hvor der er god plads til handymanden og værktøjet - eller måske til at indrette et kontor, gæsteværelse eller lignende.

En ejendom, hvor der både er god plads og mange muligheder, og samtidig bo helt tæt på byen og tæt på byens store arbejdspladser.

**BO DEJLIG CENTRALT - TÆT PÅ KALUNDBORG CENTRUM**

### 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: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

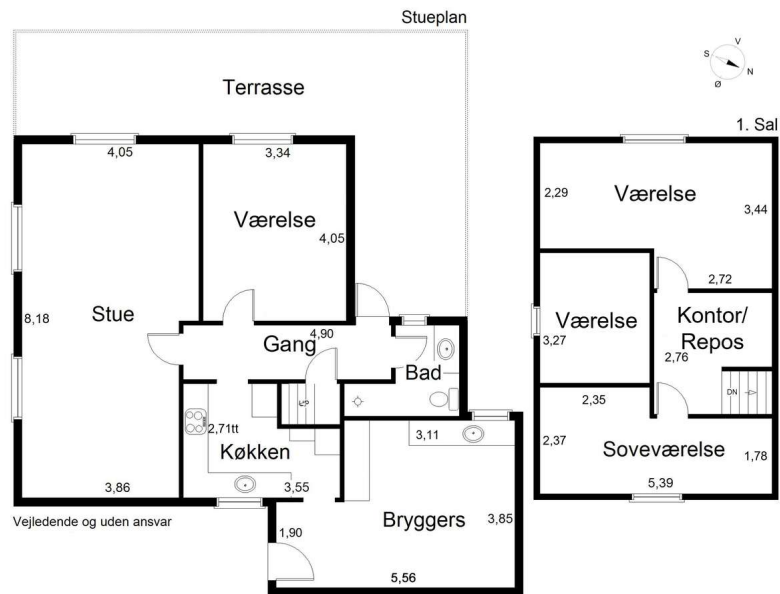
Dato: 04.06.2026



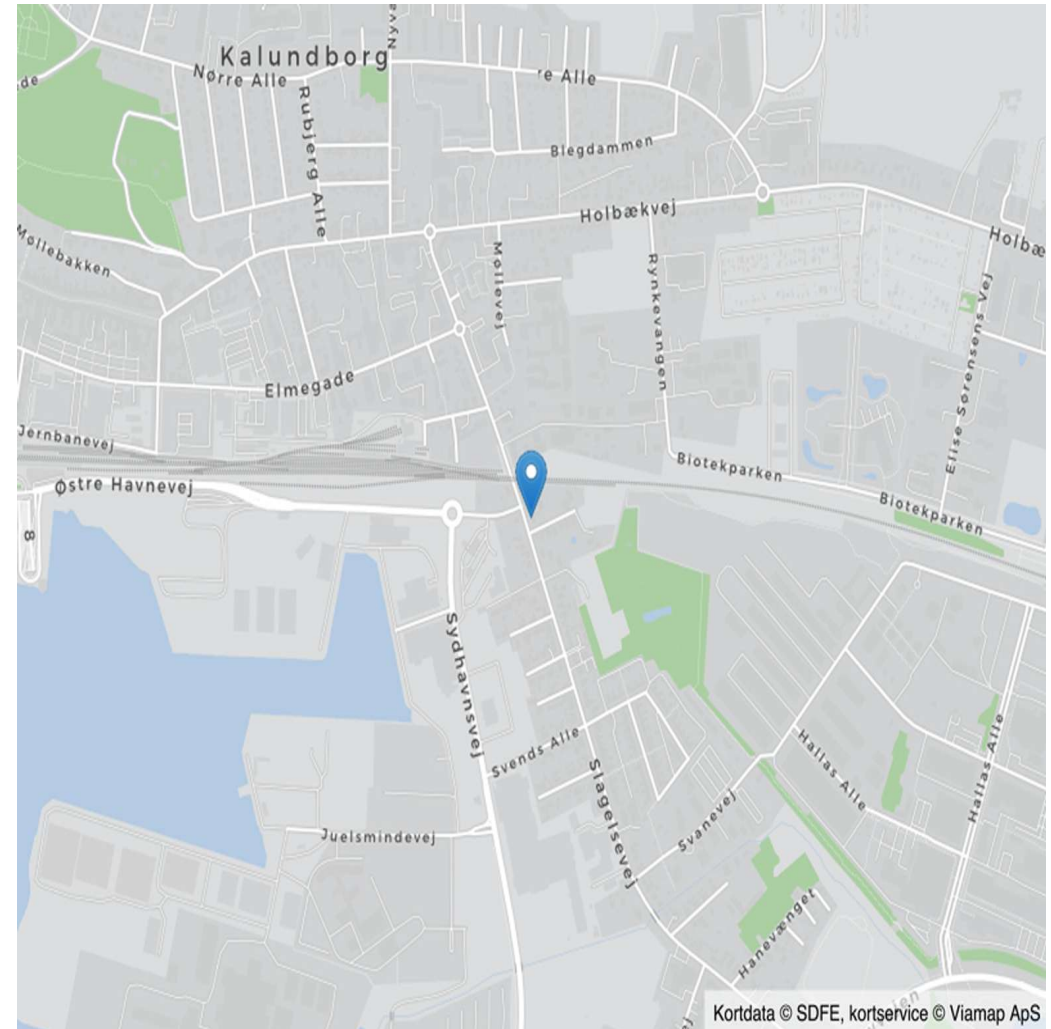
Adresse: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 04.06.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kort 0 (viemap)



Adresse: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	68b Kalundborg Markjorder
BFE-nr.:	5342701
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1927/1960

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.249.000
Grundværdi:	445.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	999.200
Grundlag for grundskyld:	356.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.127 m <sup>2</sup>
- heraf vej	14 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	146 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m <sup>2</sup>
Udhus:	10 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: 20.06.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 06.05.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 3: 25.07.1936 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 20.09.1974 - Dok om færdselsret mv, samt anlæg
- Nr. 5: 05.11.1974 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 17.05.2004 - Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning

**Planer**

Kommuneplan K06.B01 - Kalundborg syd

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026  
Udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

Byzone

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.062 Forbrug: 36 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

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

Den årlige varmeudgift består af: 36,16 MWh fjernvarme  
2.187 kWh el

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 F



Adresse: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.096	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Rottebekæmpelse	kr.	142	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Husforsikring	kr.	6.626	I alt	kr.	1.522.750
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.	21.344			

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.624 md. / 79.492 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: Slagelsevej 49, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 04.06.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.018.999

**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.

*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.