



**REAL**

## Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.665</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>819</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>A2010 +</b>

Sagsnr. **370-6350**

**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: Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6350  
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 20.05.2026



### LYS OG RUMMELIG 1 PLANS VILLA I RØRBY MED DEJLIG UDSIGT, 4 SOVEVÆRELSER, UDESTUE, GARAGE & NEMT TIL KALUNDBORG

Veludført, nyere 1 plans villa, som er højt beliggende midt i Rørby og med kun få km til Kalundborg. Fra ejendommen er der en dejlig udsigt over området og ud over de grønne marker, mens man i horisonten kan se selve Kalundborg by. Villaen ligger i nyere kvarter ved en rolig, lukket vej, og kvarteret er meget velfungerende. I Rørby er der både børnehave, skole, hal, motionscenter og gode busforbindelser. Der er netop åbnet en helt ny Nettobutik i Rørby i december 2025. Der er cykelsti hele vejen fra Rørby til Kalundborg by.

Foran villaen er der en velanlagt forhave med buske og en lille morgenterrasse. Der er flisebelagt indkørsel til den murede garage med el-port. Isoleret vikualierum, så her er der pladsen til ekstra indkøb af dagligvarer.

Mellem garagen og boligen ligger den store, lyse og luftige udestue, hvor der er plads til gode grillaftener, hyggelige familiesammenkomster eller bare til ro og fordybelse, mens den smukke soldnedgang nydes. Omkring villaen er der anlagt fliseange, som gør det nemt at færdes, og langs den sydvestlige facade er der en stor solrig og ugenneret terrasse. Derudover er der i haven 2 ekstra terrasser, så det er altid muligt at finde en læfyldt plads.

Villaen er fuldmuret og med tagpap/tagdug. Der er lofter til kip. Selve boligen er flot og moderne i forskudt niveau med store rum, holdt i lyse farver og er indrettet med minimal spildplads. Solcelleanlæg på 6 kWh, som giver et godt tilskud til strømforbruget. Indrettet med et stort, centralt køkken-alrum med mange skabe med hvide profillåger, lyst flisegulv, rummelig spiseplads og udgang til udestuen, fløjdøre til spisestue/ekstra stue med ovenlys, forsænket opholdsstue med brændeovn og udgang til terrassen, soveværelse med skabsvæg, 3 værelser - heraf 1 med skabsvæg, badeværelse med grålige fliser og stor muret bruseniche samt bryggers/vaskerum med skabe og vask. Der er gulvarme overalt !

Baghaven er anlagt med græsplæne med plads til leg og udeliv, randbepantning og buske. I haven ligger også et ekstra udhus og et charmerende hønsehus.

BO FLOT OG GODT I SKØN 1 PLANS VILLA, SOM OPFYLDER DEN MODERNE FAMILIES BEHOV - INDFLYTNINGSKLAR, LYS OG MODERNE

#### 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: Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6350  
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 20.05.2026







Adresse: Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6350  
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 4aa Rørby By, Rørby  
BFE-nr.: 8850023  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2007

**Arealer\*\***

Grundareal: 819 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 32 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.920.000  
Grundværdi: 380.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.536.000  
Grundlag for grundskyld: 304.000

\*\* 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: 15.10.1999 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
- Nr. 2: 04.07.2000 - Lokalplan nr. 2.6. Vedr. 3AÆ,3AØ,4S,4AG,4AH

**Planer**

Kommuneplan K09.B01 - Rørby  
Kommuneplan K09.B01 - Rørby  
Lokalplan Lokalplan Nr. 2.6 - For et område i Rørby - Fasanstien  
Lokalplan nr. 2.6

Tilbehør:

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

, Bordkomfur, Emhætte (Gorenje), Køleskab (Gorenje), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6350  
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 20.05.2026

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:

**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.

**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.

**BRÆNDEOVN ER PRODUCERET D. 1. JANUAR 2003 ELLER SENERE**

Der findes brændeovn 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 14 Mwh  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsoptstillingens 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 + A2010



Adresse: Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6350  
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 20.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.834	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.046	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Forsikring	kr.	4.116	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	2.762	I alt	kr.	3.024.267
Rottebekæmpelse	kr.	219			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.977

**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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.462 md. / 197.547 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.339 md. / 160.068 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Hareskrænten 3, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6350  
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 20.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.760.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 464.000

**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.