



REAL

## Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>203</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.946</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>912</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/2020</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **370-6434**

---

**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: Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6434  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 03.04.2026



MEGET RUMMELIG FAMILIEVILLA PÅ 203 M2 BOLIG I "TRØJELØKKEK-VARTERET", GARAGE/CARPORT, TERRASSE MED UDSIGT OVER OMRÅDET - TÆT PÅ NYRUPSKOLEN

Her sælges en velindrettet villa til den pladskrævende familie, der ønsker en god beliggenhed i forhold til familiens aktiviteter. 5 min. gang til Nyrupskolen. Villaen er beliggende på en stille villavej, hvor du har ca. 10. min. gang til fjorden og Kystskoven, kort afstand til indkøb i Raklev Brugs og Røsnæshallen med mange idrætsgrene.

Opført med murede facader i gule sten, eternittag og vinduer med henholdsvis alm. termoruder og energiruder. Stueplan: Entre/fordeling, pænt badeværelse med gulvvarme, fliser i en kombination af lyse og mørke fliser, bruseniche og et pænt mørkt skabsarrangement, køkken med lyse elementer, mange skabe, skuffer og delvist åbent mod en fin spiseplads med plads til mange personer, skøn stue med god plads og et dejligt lysindfald, dør ud til en overdækket terrasse med udsigt over området. Nedre etage (primært bolig): Vinkelstue som let kan opdeles, 3 gode værelser, badeværelse med bruseniche, bryggers og disp. rum til opbevaring. Fra stuen udgang til terrasse og have mod syd. Boligen opvarmes med luft til luft varmepumper.

Flisebelagt indkørsel, integreret garage samt carport med tilhørende udhusplads. Stor "tagterrasse" mod øst/syd med den flotteste udsigt over området. Haven er ugeneret og velbeplantet, udlagt med græsplæne samt et drivhus.

**HER FÅR DU RIGTIG MEGET BOLIG FOR PENGENE - BESTIL TID TIL EN FREMVISNING !**

### 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.

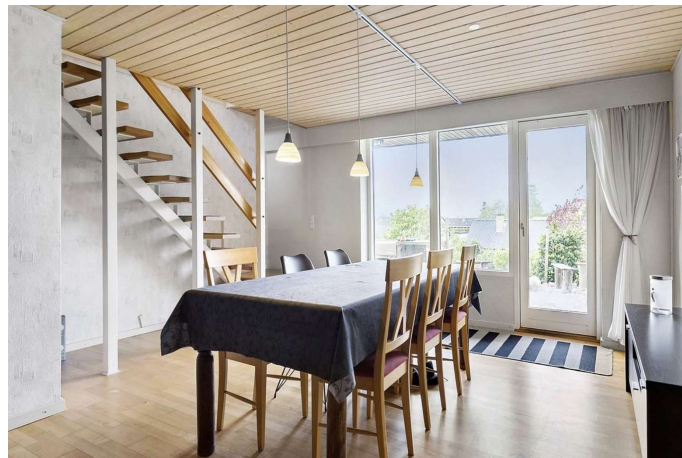
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6434  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 03.04.2026

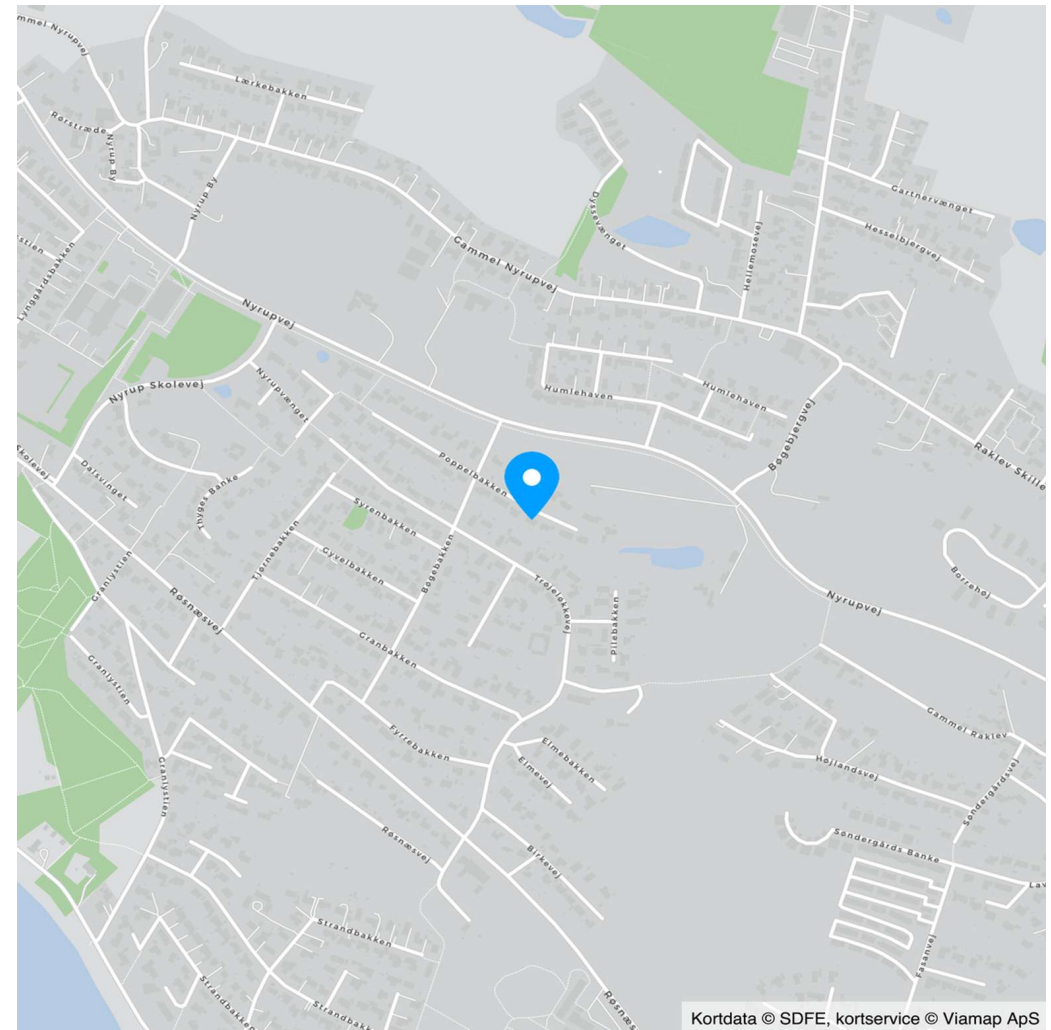




Adresse: Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6434  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 03.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6434  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4hr Raklev By, Raklev
BFE-nr.:	2462263
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973/2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.681.000
Grundværdi:	407.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.344.800
Grundlag for grundskyld:	325.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	912 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	203 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	139 m <sup>2</sup>
Garage:	30 m <sup>2</sup>
Carport:	40 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: 05.09.1968 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv  
- Nr. 2: 24.06.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 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 K02.B07 - Kalundborg vest

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6434  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.858	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.405	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Rottebekæmpelse	kr.	193	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.790	I alt	kr.	2.320.150
Husforsikring - anslået	kr.	7.000			
Skorstensfejer - anslået	kr.	1.100	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.	23.346			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.591 md. / 151.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.202 md. / 122.421 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: 25.03.2026

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: Poppelbakken 9, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6434  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 03.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovn**

Der findes en 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.

**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.

**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-/år-sopgørelsen. 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.

# 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.