



REAL

Holbækvej 103, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	111
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.689	Grund m ²	872
Byggeår	1961	Energimærke	D + D

Sagsnr. **370-6401**

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: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026



1 PLANS VILLA MED 40 M2 KÆLDER OG 65 M2 FLOT GARAGE/ VÆRKSTED - TÆT VED ALLE BYENS FACILITETER

Centralt i Kalundborg ligger denne velholdte 1 plans villa med kort afstand til både indkøb, arbejdspladser m.m. Der er gåafstand til toget Kalundborg Øst til København.

Villaen er opført i røde mursten og med decratag, og er sammenbygget med en stor dobbeltgarage. Garage er beklædt med komposit "træ", som er vedligeholdelsesfrit. I haven ligger nyere udhus opført i samme stil.

Selve boligen er indrettet i forskudte plan med 4-5 trin mellem stueafdeling og soveafdeling. I stueplan er der stor lys opholdsstue med udgang til sydvendt terrasse med el-markise, delvist åbnet køkken med hvide, højglanslåger og entre med garderobeplads. I soveafdelingen er der stort soveværelse med skabe, 2 værelser - begge med skabe og stort badeværelse med lyse fliser, gulvvarme og bruseniche. Der er nedgang til nederste plan/kælderen via garagen, hvor der er et stort vaskerum med bord og vask, trapperum og et ekstra "værelse"/kontor.

Og med direkte adgang fra boligen ligger enhver hobby m/ks store ønske, nemlig den 65 m2 store garage med 2 elporte og indbygget værksted med varmepumpe.

Boligen opvarmes med fjernvarme, hvor varmenheden er udskiftet i 2023. Der er opsat afkalker til vandet, som letter al rengøring ift. kalkaflejringer.

Haven ligger ugeneret bag ejendommen og er anlagt med græs, flot hegn, nyere udhus, som er isoleret og med strøm. Bagerst i haven er der egen låge med udgang til grønt areal. Der er mange flisebelægninger i haven og ved boligen, som gør det nemt at færdes overalt på ejendommen.

**BOLIG MED DET HELE - VELEGNET TIL FAMILIE MED BØRN, MANGE
AKTIVITETER ELLER DEM SOM BARE VIL BO CENTRALT**

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: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026

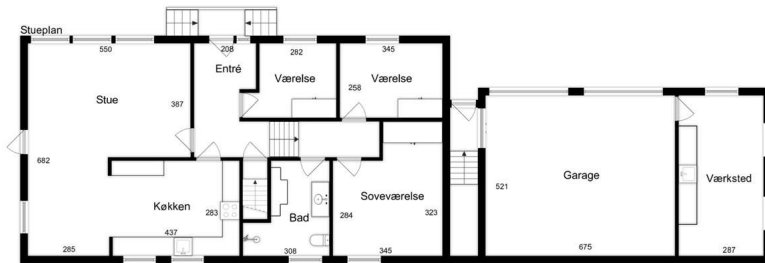




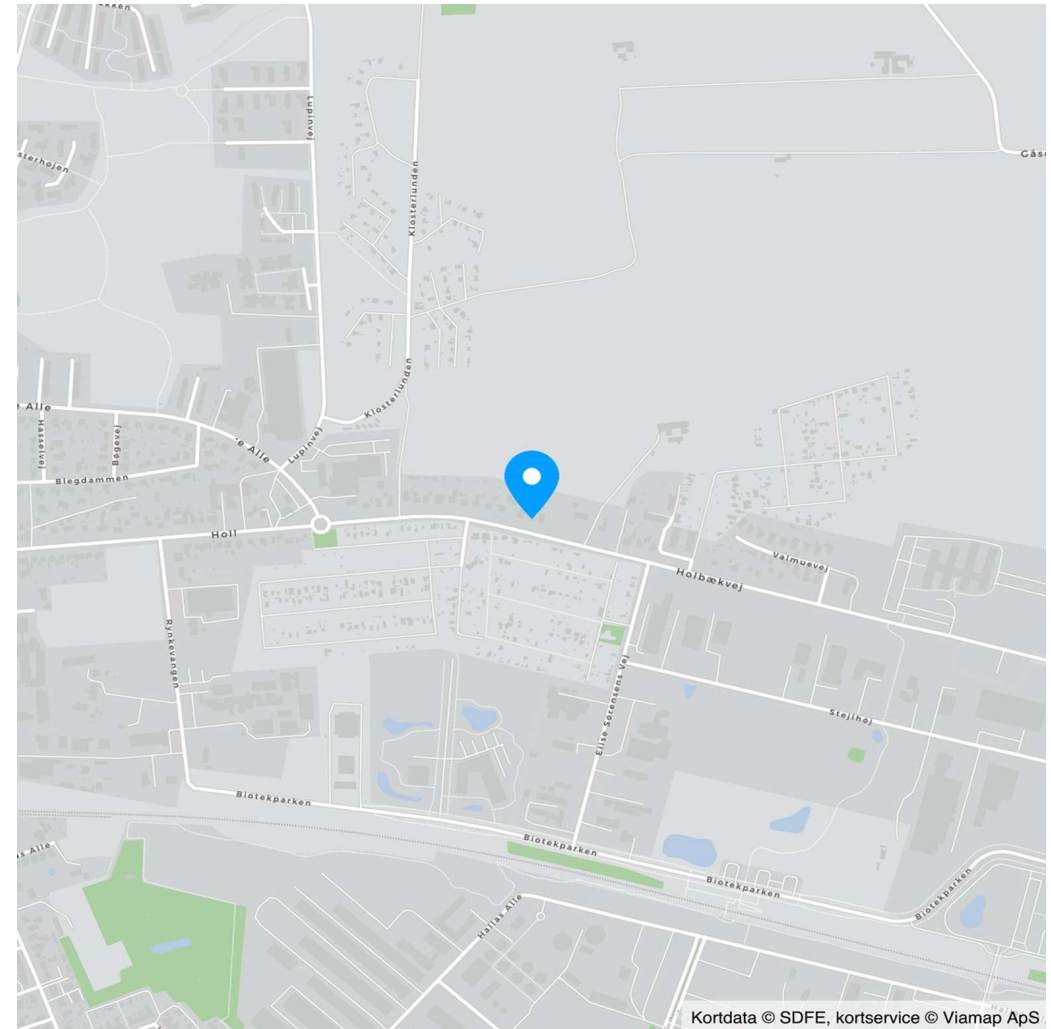
Adresse: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	11ah Kåstrup, Kalundborg Jorder
BFE-nr.:	5345708
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.277.000
Grundværdi:	458.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.021.600
Grundlag for grundskyld:	366.400

Arealer**

Grundareal:	872 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	65 m ²
Udhus:	13 m ²

** 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: 25.03.1936 - Dok om byggelinier mv, Vedr 11AN
- Nr. 2: 15.12.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 03.07.1998 - Lokalplan nr. 5.2-1
- Nr. 4: 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 K04.B14 - Kalundborg nord-øst
Lokalplan 5.2-1 - For et bolig- og kolonihaveområde ved Holbækvej
Lokalplan nr. 5.2-1

Tilbehør:

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

, Kogeplade, Ovn (Siemens), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

EL til opvarmning 1193 kWh kr 1800,-
SÆLGERS EGET FORBRUG i 2025: kr. 20.824

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 D + D



Adresse: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.210	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Forsikring anslået	kr.	6.000	Berigtigelse af handelen	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	210	I alt	kr.	1.824.796

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.264

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/nettoyldelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.577 md. / 114.918 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.835 md. / 94.021 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Holbækvej 103, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6401
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 03.03.2026

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:

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.