

REAL



## Lundevej 52, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.546</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>732</b>
Byggeår/ombygget	<b>1959/1977</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **370-6472**

**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: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026



### MURERMESTERVILLA TÆT PÅ BYMIDTEN OG FJORDEN - MURET GARAGE - GÅRDHAVE OG NEM HAVE

Her kan du bo i en klassisk muremestervilla, hvor der er 2 min. gang til fjorden og 5 min. gang til gågaden.

Opført i røde mursten, rødt lertegltag og hvide vinduer - en kombination af termo og energiruder. Indretning: Entre/fordeling med lyse fliser, gæstetoilet/vask, stort køkken/alrum med hvide elementer, kogeø med tyk egetræsbrændeplade og emfang (udvendig motor), god stor spiseplads med masser af lysindfald., lys stue med brændeovn og franske døre, værelse. Stueplan med glatte hvide lofter og massive bøgemarketgulve. 1. sal: Møblerbar repos med skabsplads, badeværelse med hvide fliser, bruseniche og skabsplads, soveværelse med skabsvæg, 2 værelser - det største med pænt kig til fjorden. Kælder: Trapperum/fordeling, viktualierum - perfekt til opbevaring af grøntsager og vin, fyrrum med fjernvarmeinstallation, vaskerum med tørreplads.

Muret garage på 34 m<sup>2</sup>. Gårdhave med 80 m<sup>2</sup> "København-belægning", lethedelig baghave med græsplæne, enkelte træer og bedafgrænsning. Forhave med græsplæne omgivet af hæk og raftehegn. Der er separat kloakeret.

KLASSISK MURETMESTERVILLA MED FJORDKIG - TÆT PÅ DET HELE !

### 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: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026

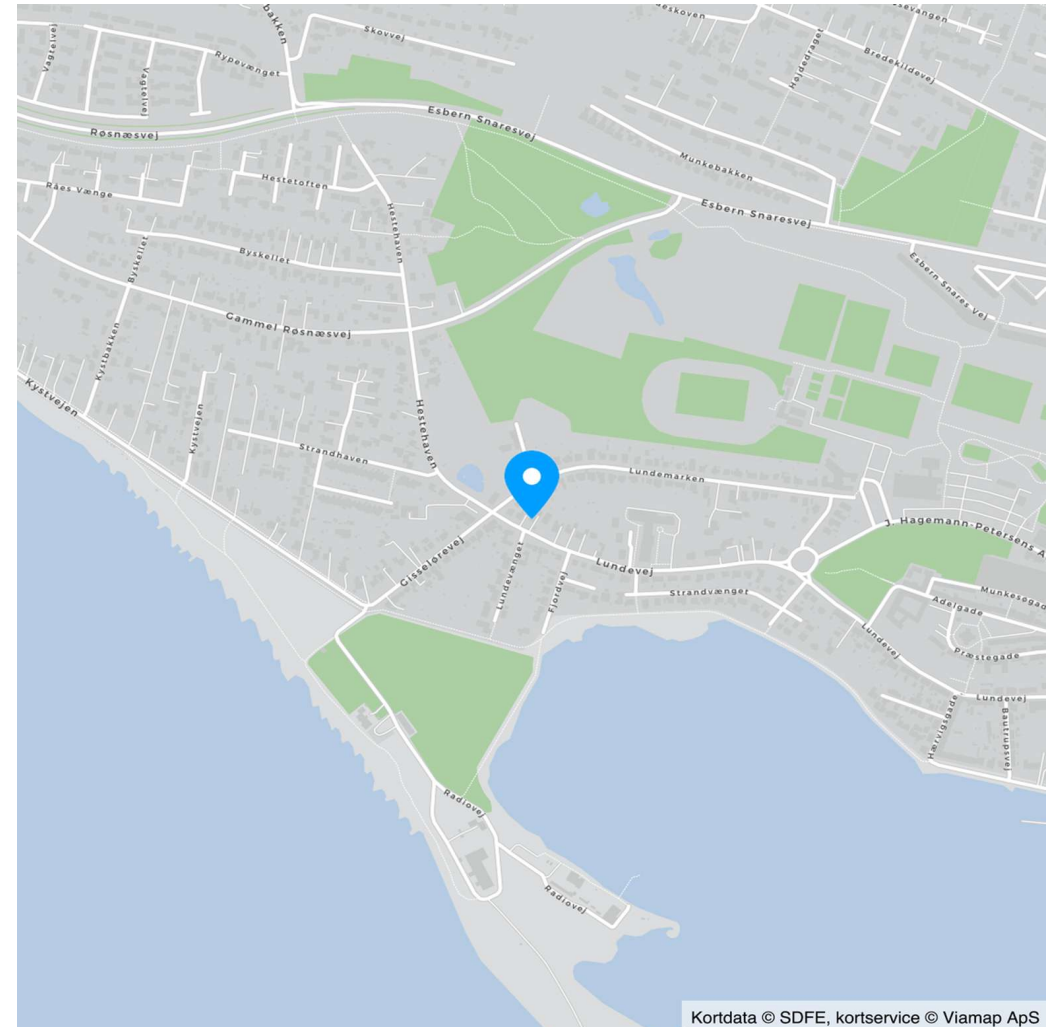
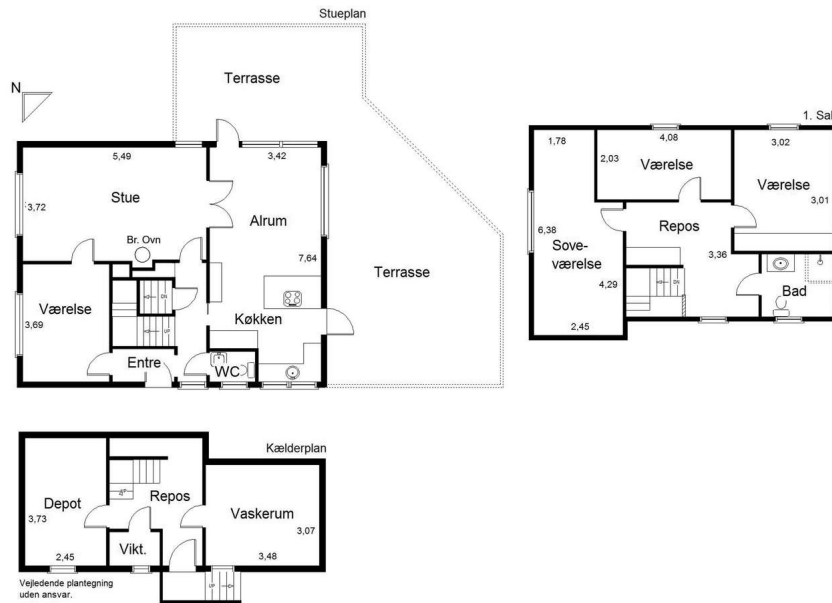




Adresse: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026



Adresse: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 1er Ladegården, Kalundborg Jorder  
BFE-nr.: 5344530  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1959/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.184.000  
Grundværdi: 926.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.747.200  
Grundlag for grundskyld: 740.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 732 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 40 m<sup>2</sup>  
Garage: 34 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: 30.01.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1FT, 1AGC, 1AHB . 96fcff5a-55f1-411f-a7a9-9592d5309f6b  
- Nr. 2: 30.01.1935 - Dok om forbud mod af drive slagter-og viktualieforr  
- Nr. 3: 15.12.1936 - Dok om byggelinier mv  
- 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 K03.B12 - Kalundborg nord-vest

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:  
Ja, idet villaen ejes af partner og ejendomsmægler Steffen Sørensen. (via holdingselskab)

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.583 Forbrug: 18 KWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Udgiften er beregnet forbrug jf. energimærke sammenholdt med aktuelle enhedspriser i 2026.

Vand: Alment 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: 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 D



Adresse: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.911	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	12.297	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse	kr.	174	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.831
Renovation	kr.	2.762	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejer	kr.	441	I alt	kr.	2.530.181
Husforsikring	kr.	5.970	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.	30.555			

**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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.010 md. / 132.121 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: Lundevej 52, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6472  
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.000.000

**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.