



REAL

Søskrænten 1, Nostrup, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	1.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.727	Grund m ²	1.000
Byggeår/ombygget	1963/1989	Energimærke	F

Sagsnr. **370-6320**

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: Søskrænten 1, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 370-6320
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 18.06.2026



ET FRISTED MIDT I DET SÆRLIGE LYS PÅ RØSNÆS - ÆLDRE 1 PLANS VILLA MED FJORDKIG

På det naturskønne Røsnæs - kendt for sine mange solskinstimer, det særlige lys og det kuperede landskab - ligger denne 1 plans villa højt placeret i rolige omgivelser med dejligt fjordkig, stilheden omkring dig og naturen helt tæt på. Her får du ikke bare et hus, men et sted at trække vejret dybt, sænke tempoet og skabe dit helt eget fristed.

Villaen ligger i det hyggelige område "Nostrup Sand" blot få hundrede meter fra fjorden og stranden. Efter få minutters gang kan du stå med fødderne i fjordens klare vand - klar til morgenbadning, mærke den friske havluft og nyde de smukke solnedgange. Området er omgivet af natur og fugleliv. Her er både 18-hullers golfbane, gode fiske muligheder og små stier, der inviterer til lange gåture året rundt.

Boligen emmer af muligheder og sjæl, og venter blot på nye ejere, der ønsker at skabe et hjem fyldt med varme, nærvær og personlige detaljer.

Indretningen byder på en opholdsstue med et dejligt lysindfald, og åbner op mod den hyggelige udestue, hvor udsigten og lyser kan nydes i alle årstider, køkkenet har nostalgisk charme med malede skabe, soveværelse med skabe, 2 værelser, entré/gang med skabe, depotrum/"prepperum" og badeværelse med ovenlys og gulvvarme. Der er fine detaljer som trægulve og lofter til kip, som giver huset en særlig atmosfære af sommerstemning og ro. Opvarmes med fjernvarme.

Haven indbyder til lange sommeraftener i de mange solskinstimer på Røsnæs, morgenkaffe på terrassen og aftener med grill. Her er plads til både leg, afslapning og drømme - både om blomstrende bede, køkkenhave, orangeri eller - muligheder er utallige.

Der er fra området kun 2 km til Nyrupskolen og idrætshal. Der er ca. 4 km til Røsnæs Friskole med vægt på Natur og Udeliv. Der er flere muligheder for bybus til Kalundborg.

HER ER LYSET BLØDERE, STILHEDEN DYBERE OG HVERDAGEN LIDT SMUKKERE - ET STED HVOR MAN FØLER SIG HJEMME

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: Søskrænten 1, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 370-6320
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 18.06.2026





Adresse: Søskrænten 1, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 370-6320
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	2bc Nostrup By, Raklev
BFE-nr.:	2460224
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1963/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	971.000
Grundværdi:	393.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	776.800
Grundlag for grundskyld:	314.400

Arealer**

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	16 m ²
Udhus:	6 m ²
Carpport:	35 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: 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.B01 - Kalundborg vest

Tilbehør:

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

Komfur Gorenje, Emhætte, Opvaskemaskine AEG, Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søskrænten 1, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 370-6320
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 31 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug Kalundborg Forsyning - Fjernvarme 2024 - 17.089 kr og 2025 - 14.421 kr.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Søskrænten 1, 4400 Kalundborg
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 370-6320
 Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.962	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	5.219	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	2.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.648
Grundejerforening	kr.	1.000	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Vejvedligeholdelse	kr.	600	Evt. indskud til grundejerforening	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	206	I alt	kr.	1.272.498
Husforsikring	kr.	7.000	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.	20.729			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.808 md. / 81.700 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.515 md. / 66.184 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: Søskrænten 1, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 370-6320
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 18.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 923.000

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.