



**REAL**

## Holbækvej 135, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>122</b>
Kontantpris	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.892</b>	Grund m2	<b>788</b>
Byggeår	<b>1954</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **370-6175**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Holbækvej 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026



### Beskrivelse:

#### **TÆT VED KALUNDBORG BY - 1 1/2 PLANS VILLA MED 65 M2 KÆLDER - DOBBELT GARAGE OG HOBBYRUM**

Med en dejlig bynær beliggenhed og samtidig tilbagetrukket fra vejen ligger denne 1 1/2 plans villa, som er opført i mursten med tegltag samt vinduer fra 2008. Bygningens ydre fremstår i en stil, så boligens oprindelige klassiske udtryk er bevaret. Der er adgang til boligen via sti og låge fra Holbækvej, og via den lukkede bagvej Valmuevej er der gode indkørsels- og parkeringsmuligheder med bil. Her ligger også den store garage/udhus/anneks.

Haven er anlagt med varieret randbeplantning, terrasser, stor græsplæne og enkelte buske. Det gør haven nem at passe, samt masser af plads til leg, hund/kat, urtehave, blomster, tilbygninger eller bare ren afslapning.

Selve boligen er indrettet i stueplan med stor lys, sydvendt opholdsstue med lysindfald fra 3 sider og trægulv, køkken med spiseplads, gæstetoilet og entre med trappe til både 1.sal og til kælderen.

Ad den smukke trætrappe er der adgang til den flotte, lyse 1.sal, som er total renoveret siden 2008. Alt har været fjernet helt ud til tegtaget, og nyopført med nye trægulve, isolering, nye vægge m.m.. De gamle hanebånd er naturligvis bevaret og loftet er ført til kip, hvilket giver boligen ekstra sjæl og charme. 1.salen er indrettet med stort repos/kontor med adgang til hems, børneværelse og stort soveværelse med skabsvæg.

Der er både indvendig og udvendig adgang til kælderen med trapperum/gang med lyse fliser og gulvvarme, stort badeværelse med lyst flisegulv med gulvvarme, bruseniche og plads til vaskeafdeling, bryggers/teknikum med fjernvarmeanlægget, disponibelt rum som er velegnet til kontor/gæsteværelse og et spisekammer - alltid til dem som gerne vil "preppe".

Ved tilkørslen fra Valmuevej ligger den dobbelte garage og det store hobbyrum/gildestue/gæsteværelse - her er der alle muligheder for dem, som gerne vil have plads til hobbyaktiviteter f.eks. biler, cykler, maling, keramik eller lige det, som man har lyst til.

**BOLIG TÆT VED BYEN - VELEGNET FOR DEN UNGE FAMILIE.**

### 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 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026





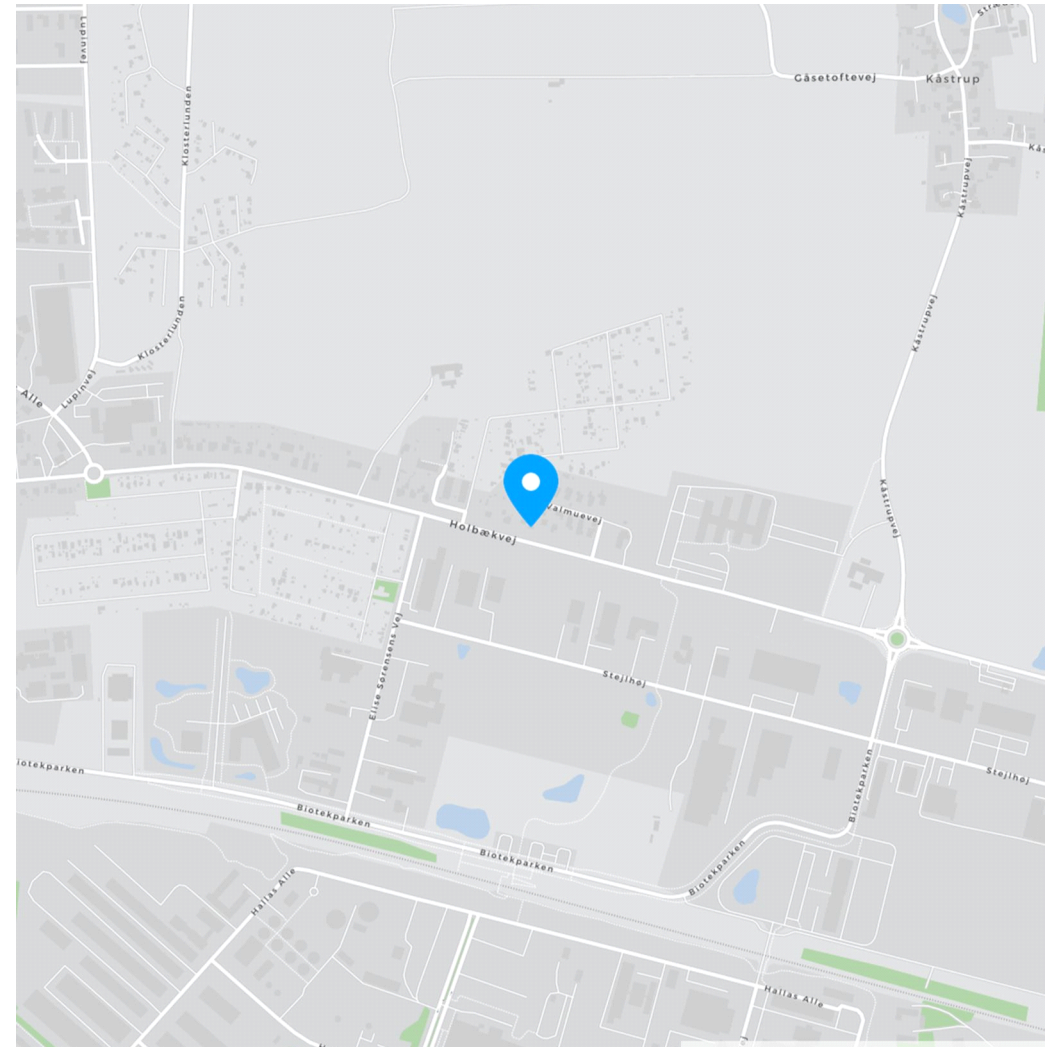
Adresse: Holbækvej 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Holbækvej 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	17 k Kåstrup, Kalundborg Jorder
BFE-nr.:	5345738
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig samt privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.273.000 kr.
Grundværdi:	431.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.018.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	344.800 kr.

**Arealer\***

Grundareal:	788 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	122 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	46 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m <sup>2</sup>
Garage:	60 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

25.03.1936 Dok om byggelinier mv  
16.02.1954 Dok om færdselsret mv  
10.11.1965 Dok om grundejerforening mv  
03.07.1998 Lokalplan nr. 5.2-1  
17.05.2004 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur, Ovn, Emhætte, Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holbækvej 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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 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.: 24.965 Forbrug: 28,85 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Holbækvej 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.194	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.724	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.520
Husforsikring	kr.	7.332	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation anslået	kr.	3.800	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.723.570
Grundejerforening anslået	kr.	500			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

22.700

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.012 md./ 108.145 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.371 md./ 88.450 år v/25,30%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

09.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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 135, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6175  
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 10.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	647.824	647.824	657.783	DKK	5	67.585	15,25	5,33			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Valmuevej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



# 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 Ubby 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.