



REAL

Kærvej 4, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.458	Grund m ²	666
Byggeår	1898	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6475**

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: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 18.06.2026



FAMILIEVILLA MED STOR GARAGE OG BYNÆR BELIGGENHED.

Drømmer I om masser af plads, egen garage til hobbyprojekter og en hverdag tæt på byens muligheder? Så er denne ejendom et oplagt valg for den familie, som ønsker en bolig med funktionalitet og gode rammer for familielivet. Boligen byder på mange indretnings muligheder for både børnefamilien, hjemme arbejdspladsen eller den pladskrævende hobby.

Fra første øjekast mødes man af et karakteristiske udtryk med pudset mur og decratag og den hyggelige gårdhave stemning. Den afskærmede have giver gode muligheder for leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen, mens børnene færdes trygt i de overskuelige omgivelser.

Et særligt aktiv ved vejejendommen er den 68 m² murede garage, som giver plads til biler, værksted, opbevaring eller måske den længe ønskede hobbyafdeling. Her får I faciliteter, som sjældent findes i almindelige villaer i byen.

Boligen byder på mange indretningsmuligheder for både børnefamilien, hjemme arbejdspladsen eller den pladskrævende hobby. Her er der moderniseret køkken åbent mod opholdsstuen, nyistandsat soveværelse, kontor/mellemgang, garderobe, baggang/depot, entre med trappe til 1.sal, og badeværelse med lyse fliser, mørkere gulvfliser, bruseniche og gulvvarme.

På 1.sal er der et stort soveværelse, værelse og et walk-in closet/kontor.

Direkte til den lukkede gårdhave er der et pænt vaskehus/bryggers med gulvvarme, bord og vask.

EN EJENDOM MED PLADS TIL AT LEVE, VOKSE OG SKABE NYE MINDER.

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.

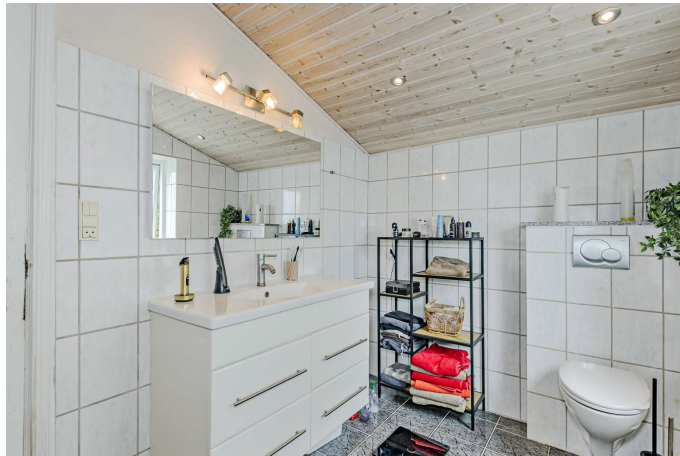
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

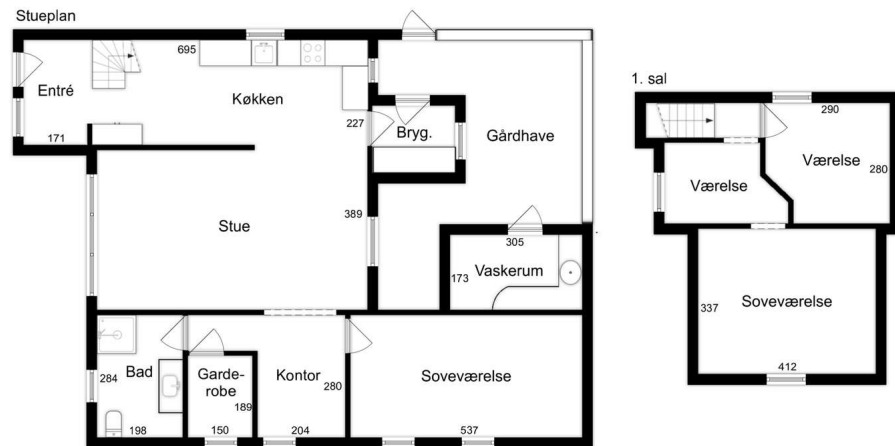
Dato: 18.06.2026



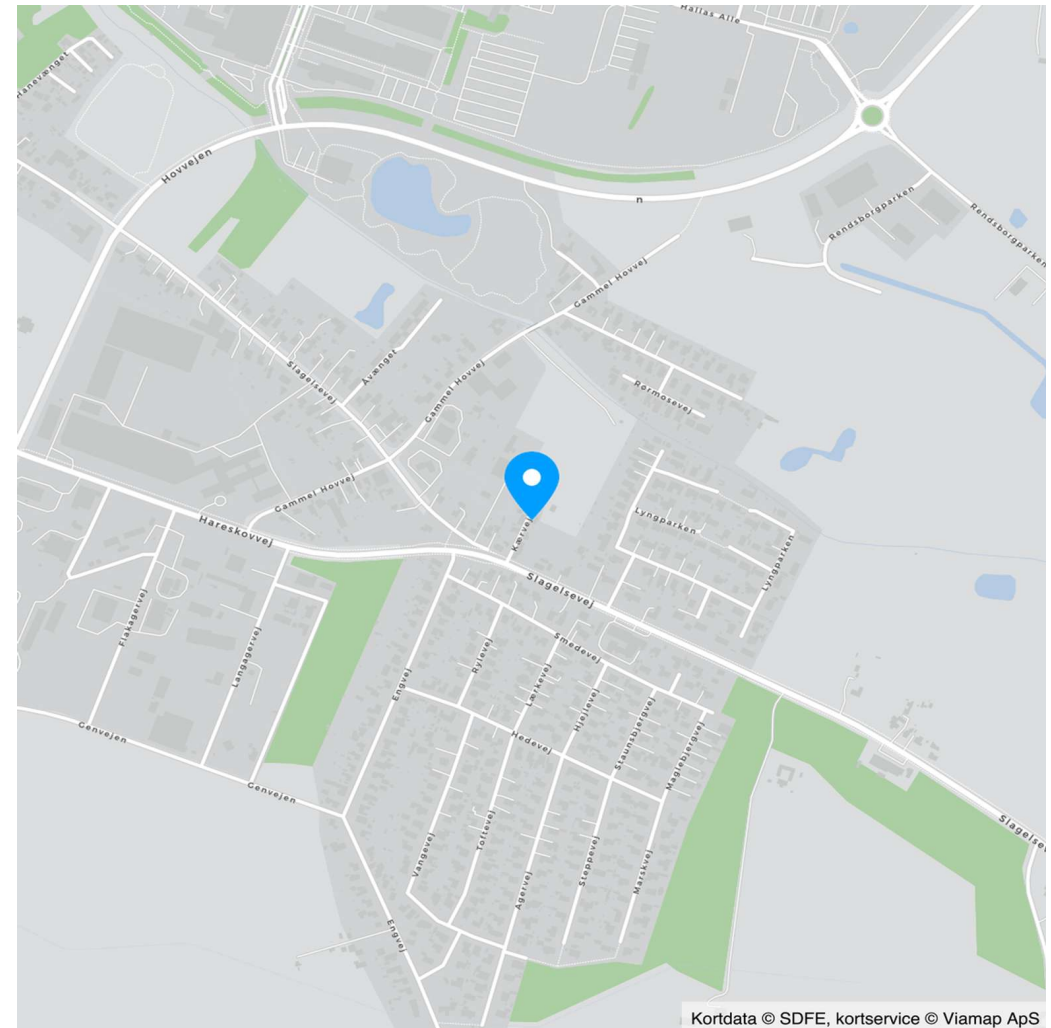
Adresse: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 18.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 71 Årby By, Årby
BFE-nr.: 2458338
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.076.000
Grundværdi: 234.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 860.800
Grundlag for grundskyld: 187.200

Arealer**

Grundareal: 666 m²
- heraf vej 154 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 68 m²

** 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: 25.02.1964 - Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 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 K05.B04 - Kalundborg øst

Tilbehør:

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

Kogeplade, Køleskab, Opvaskemaskine (Samsung), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsopstillingens 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.390	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.603
Forsikring	kr.	7.000	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.800	I alt	kr.	1.523.953
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.	17.498			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.624 md. / 79.492 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: Kærvej 4, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6475
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

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. 3: hovedstol kr. 489.000
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000

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.

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.