

REAL



Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	1.275.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.770	Grund m2	1.106
Byggear	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **370-5936**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

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

Adresse: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 01.10.2025



Beskrivelse:

1,5 PLANS VILLA I RØRBY - MANGE EKSTRA RUM I KÆLDEREN PÅ 81 M2 - NEMT TIL SKOLE OG HAL

Solid og velpasset rødstensvilla med tegltag, som oprindeligt er opført som lærerbolig til Rørby Skole, så der er meget kort afstand til både skole og idrætshal. Ligesom der er kort afstand til bus-stop med flere busforbindelser til både Kalundborg-Ubby-Høng og Slagelse.

Villaen har en lille forhave med høj beplantning, som skærmer godt mod vejen, og ved gavlen fører den flisebelagte indkørsel videre til kælder og baghave.

Selve boligen er indrettet med lille vindfang, pænt køkken med hvide profil-elementer fra JKE-Design og lille spiseplads, spise-stue med udgang til vestvendt-terrasse, fløjddøre til opholdsstue, værelse, gæstetoilet, entre med trappe til 1.sal. og nedgang til kælder.

På 1.sal er der repos, meget stort soveværelse med skabsvæg, værelse og badeværelse med lyse fliser og bruseniche.

Der er trægulve i opholdsrum og hvide lofter.

Der er både indvendig og udvendig nedgang til kælderen, hvor der er trapperum, værkstedsrum med håndvask, vaskerum, disp.rum/kontor/gæsteværelse og garage med port.

Opvarmes med fjernvarme.

Stor lukket og ugeneret have med masser af beplantning, frugttræer, drivhus og en hyggelige træterrasse med sol, læ, fred og ro.

HER ER DET NEMT AT FLYTTE IND - MEGET VELEGNET TIL DET UNGE PAR ELLER BØRNEFAMILIEN.

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: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

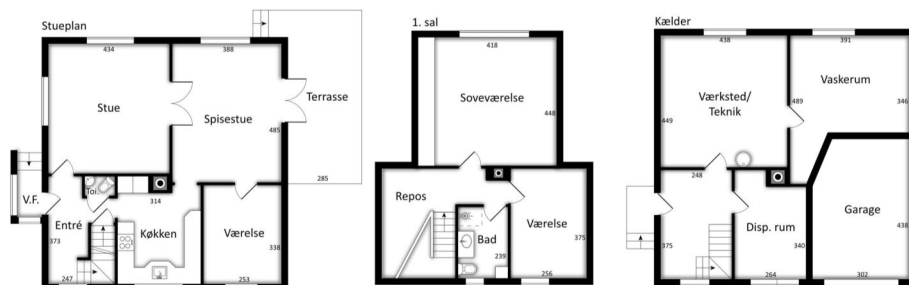
Dato: 01.10.2025



Adresse: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

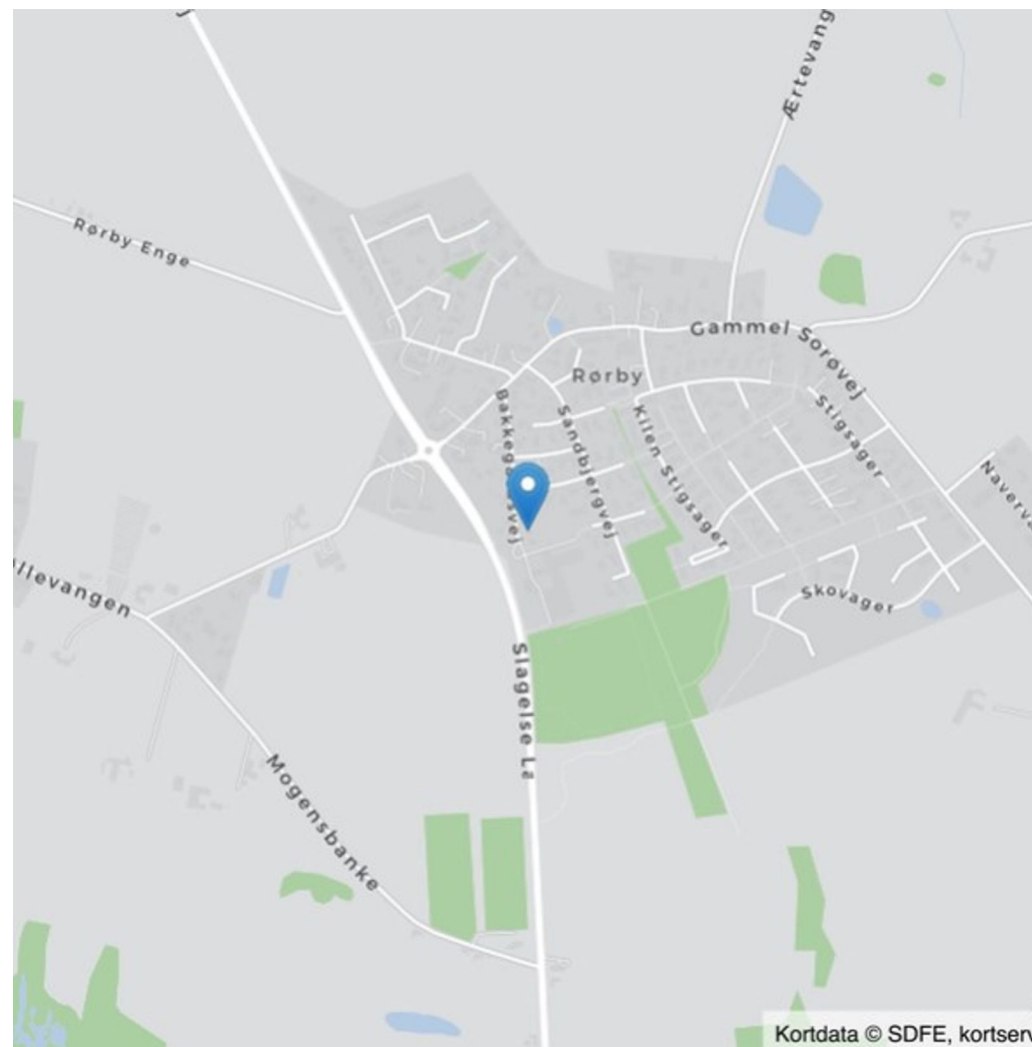
Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 01.10.2025



EFIT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 01.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	12 ba Rørby By, Rørby
BFE-nr.:	2465592
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig/separeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.239.000 kr.
Grundværdi:	464.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	991.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	371.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.106 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.10.1983 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
15.10.1999 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens komfur, Siemens indbygningsovn, Emhætte, Miele opvaskemaskine, Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 01.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.200 Forbrug: 32,86 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at varme forbruget i 2024 er 18.131 kr. Svarende til 17,37 MWh

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.



Adresse: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 01.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.055	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	6.162	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.337	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	110		kr.	

I alt

1.300.630

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

21.234

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 6.798 md./ 81.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.557 md./ 66.689 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 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: 01.10.2025
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: Bakkegårdsvej 11, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-5936
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 01.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 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!

Overvej 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.