



REAL

Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.716	Grund m2	890
Byggeår/ombygget	1969/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **370-5619**

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: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 17.05.2025



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

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

Beskrivelse:

1 PLANS VILLA MED 56 M2 KÆLDER OG 38 M2 GARAGE - DEJLIG HAVE - FÅ KM TIL KALUNDBORG

I en meget smuk have ligger denne 1 plans villa i et roligt villakvarter med lukkede veje i landsbyen Årby. Herfra er der meget kort afstand til Årby Skole og Årby Fritidscenter (idrætshal), som kan nås både på cykel og gåben. Og til efteråret kan der også cykles til Netto. Der er bybus til Kalundborg eller man kan vælge at tage cyklen - der er kun få km, ligesom der kun er få km til de store arbejdspladser til Kalundborg. I Årby er der også et meget velfungerende forsamlingshus med fællesspisning, foredrag, udstillinger og meget mere.

Den meget velholdte villa har, udover boligarealet, en meget anvendelig kælder på 56 m2 og muret garage på 38 m2 med plads til både bil og værksted.

Selve boligen er indrettet med køkken fra Biga med hvide elementer og lille spiseplads, stor vinkel-opholdsstue med masser af lysindfald, åben pejs og udgang til overdækket terrasse, soveværelse med skabsvæg, 2 børneværelser med skabe, nyere gæstetoilet med gulvvarme, badeværelse med stor bruseniche og gulvvarme, samt entre med garderobe, skabe og nedgang til kælderen.

Der er parketgulve i alle opholdsrum. Næsten alle vinduer er udskiftet i 2012. Gavlene er beklædt med vedligeholdelsesfri "brædder".

I kælderen er der ekstra plads til både hobby og opbevaring. Her er der stort trapperum med mange skabe, vaskerum med ekstra brusekabine, teknikrum med fjernvarme og depotrum/spisekammer.

Den murede garage har adgang både via port og dør, og fra garagen er der udvendig nedgang til kælderen.

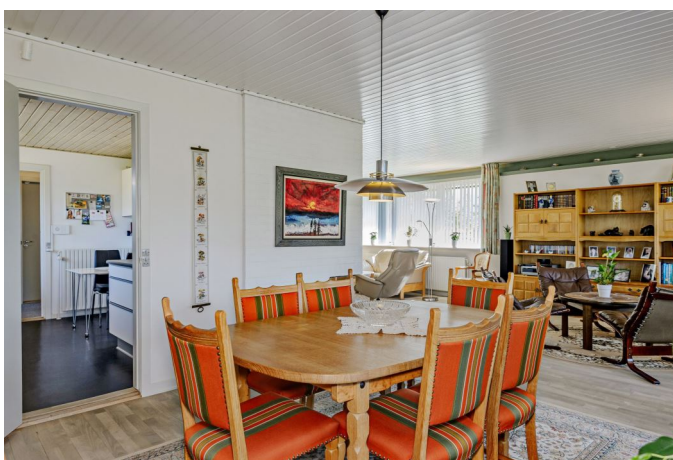
I haven er der et væld af blomster, bede, lækroge, flere terrasser og meget mere. Så der er plads til både børn, leg og ren afslapning.

BOLIG I 1 PLAN I ROLIGE OMGIVELSER - ALLETIDERS BÅDE SOM FAMILIE-VILLA ELLER TIL DET ÆLDRE PAR.

Adresse: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

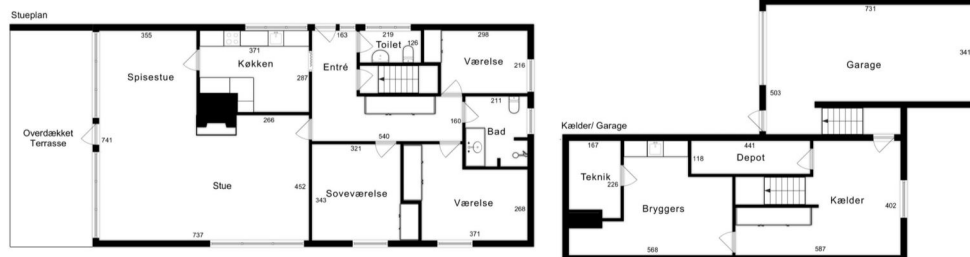
Dato: 17.05.2025



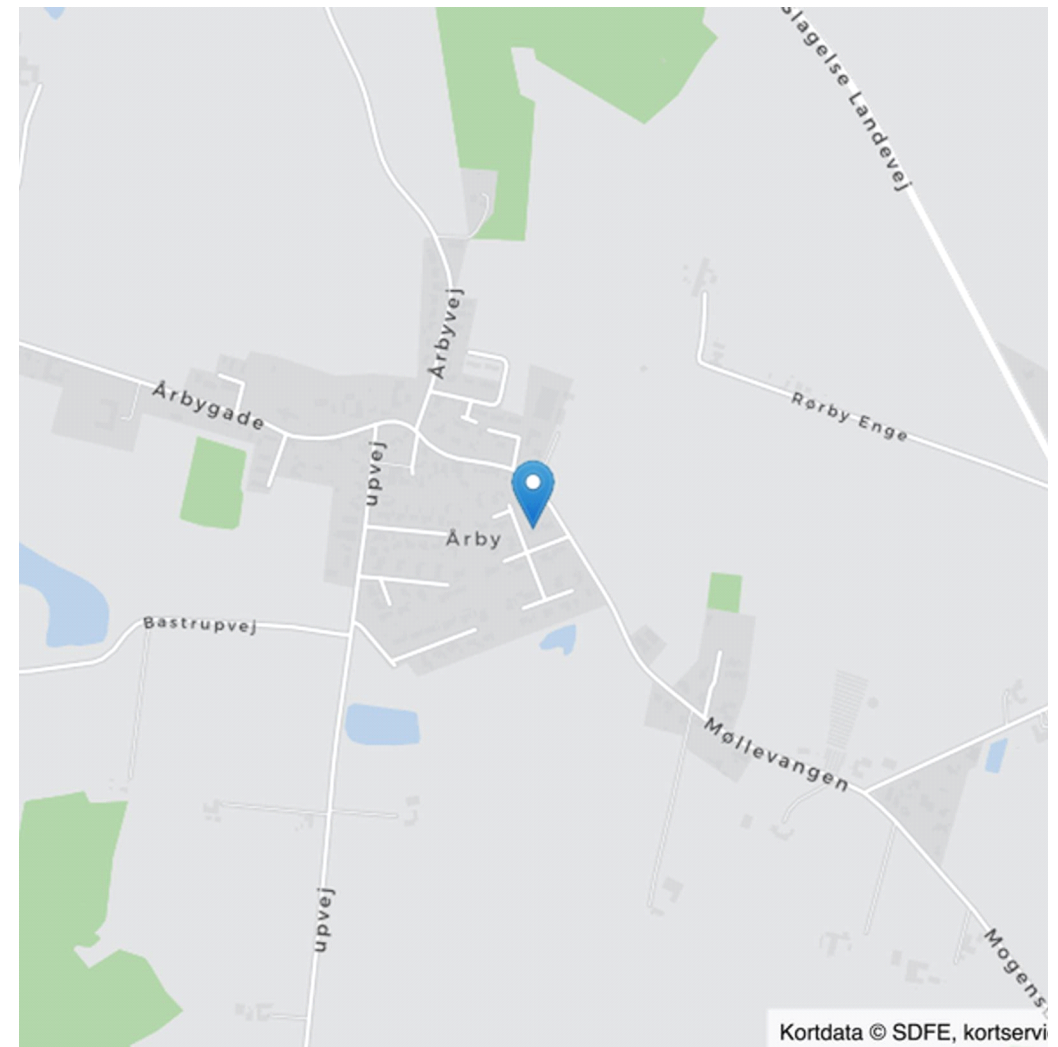
Adresse: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 17.05.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 17.05.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 6 ah Årby By, Årby
BFE-nr.: 2458291
Zonestatus: Byzone
Vand: Fælles privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969/1976

Arealer*

Grundareal udgør: 890 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 126 m²
Kælderareal: 56 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Andre bygninger: 38 m²
- heraf Garage 38 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
11.12.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off
midler, Tillige lyst pantstiftende.
17.05.2004 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning

Grundejerforening: Ja
Navn: Årby Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Pantstiftende servitut
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.247.000 kr.
Grundværdi: 338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 997.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 270.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje komfur (2024), Elica emhætte, Køleskab, Siemens opvaskemaskine, Panasonic vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 17.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 620,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers eget varmemeforbrug er kr. 18.000 årligt !

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: 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 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 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 afvigelse fra de i salgsopstillingen 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: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 17.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.088	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.489	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.012
Husforsikring	kr.	6.315	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	600	Evt. indskud grundejerforening	kr.	600
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	1.825.262
Rottebekæmpelse	kr.	159	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		20.598			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.934 md./ 119.207 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.024 md./ 96.285 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 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: 15.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tejbjergvej 4, Årby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-5619
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 17.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 Ubbø 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.