

Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**96**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.397**	Grund m^2	**362**
Byggeår/ombygget	**1917/1983**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **370-6566**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
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: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 12.11.2026



VELHOLDT ENDERÆKKEHUS I DE "100 HUSE" - UDESTUE, ISOLERET UDHUS OG EGET PARKERINGSAREAL

Indflytningsklart enderækkehus, beliggende bagest og meget roligt i kvarteret. Beliggenheden er meget central i forhold til byens store arbejdspladser, bymidten og dagligvareindkøb. Opført med murede og malede facader, taget er belagt med røde lertegl, sprossevinduer primært med termoglas.

Indretningen: Entre med pæn trappe til 1. sal, gæstetoilet og håndvask, stue der har plads til både sofagruppe og spisebord til hverdag og gæster, køkken med lyse elementer med mange skabe og god bordplads, baggang/bryggers med teknikskab, flisebadeværelse med bruseniche og skabsvæg med nedfældet vask. Hele stueplan har gulvvarme. Fra baggangen er der udgang til en stor og rummelig udestue, der forlænger sæsonen både forår og efterår. 1. sal: Repos, et lille værelse/kontor samt et stort soveværelse med afhøvlede gulve.

Der er et godt isoleret udhus til opbevaring eller som hobbyrum. Haven er pæn med græsplæne og enkelte træer, omkranset af hæk. Stor sydvendt fliseterrasse i forbindelse med udestuen. Der er etableret 3 flisebelagte parkeringspladser.

INDFLYTSNINGSKLART ENDERÆKKEHUS MED ROLIG PLACERING I DE "100 HUSE"

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: Steffen Sørensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

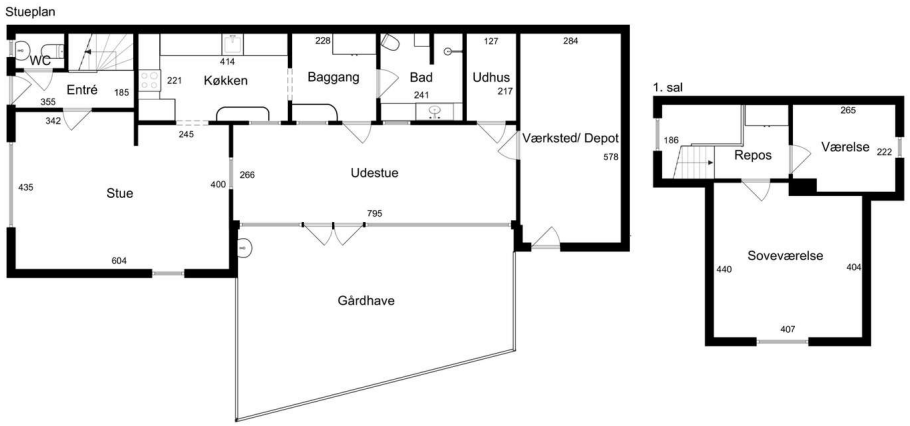
RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

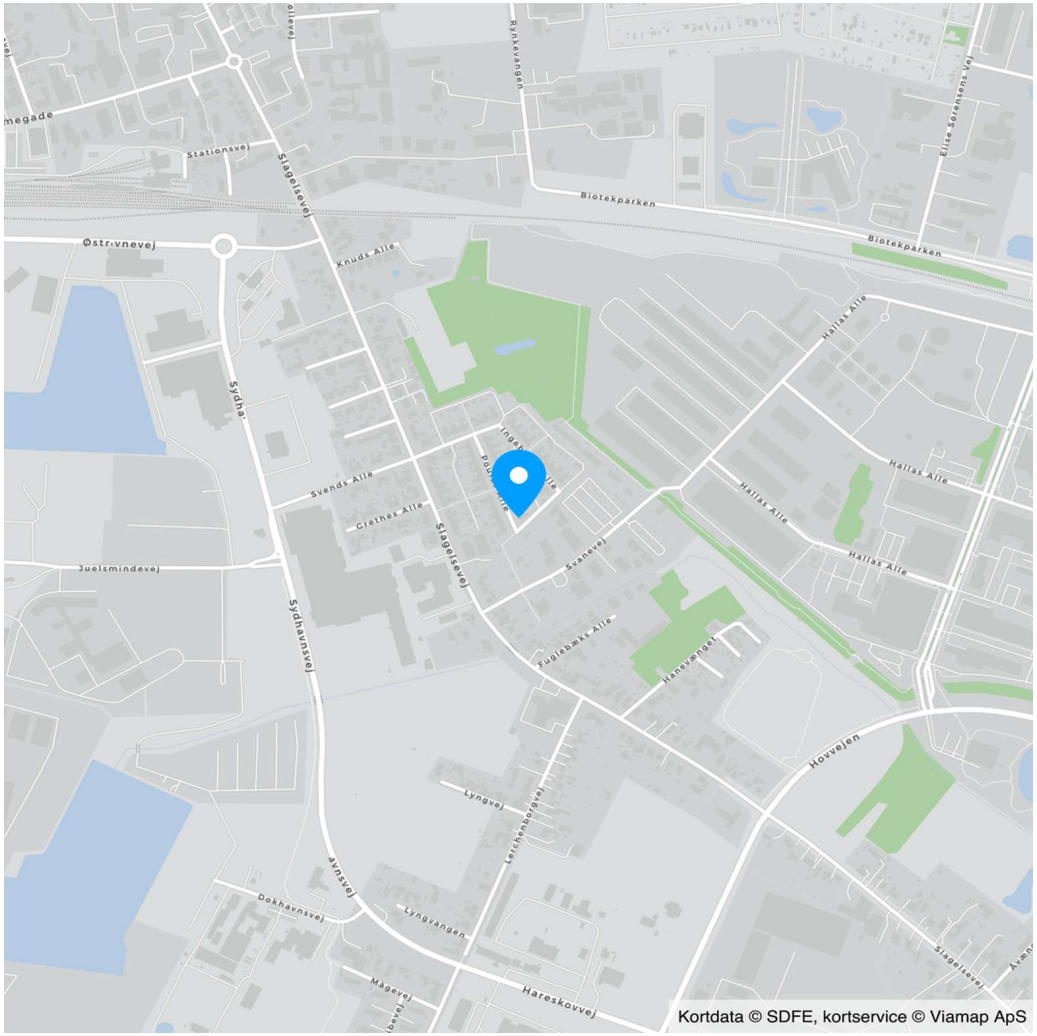
Dato: 12.11.2026

Stueplan



1. sal

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	70bl Kalundborg Markjorder
BFE-nr.:	5342804
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1917/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	953.000
Grundværdi:	267.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	762.400
Grundlag for grundskyld:	213.600

Arealer**

Grundareal:	362 m²
Boligareal i alt:	96 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	27 m²
Garage:	18 m²
Udhus:	4 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: 27.09.1960 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 03.06.1992 - Lokalplan nr. 6.2-1
- Nr. 3: 18.12.1992 - Tillæg til lokalplan nr. 6.2-1
- Nr. 4: 17.05.2004 - Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005) 2eccbaa8-ba2d-41f6-9a51-82f31552cc80 - relaksation 25.01.2021 c14ce150-d9dc-4693-8140-15f36432b823

Planer
Kommuneplan K06.B02 - Kalundborg syd
Lokalplan 553 - For bebyggelsen de 100 huse m. fl.

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.665 Forbrug: 13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.888
Grundskyld	kr.	3.546
Rottebekæmpelse	kr.	162
Renovation	kr.	2.742
Husforsikring	kr.	6.425
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.763

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.285
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	1.521.635

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

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 8.443 md. / 101.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.841 md. / 82.094 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poulas Alle 39, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6566
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 899.000
Nr. 6: hovedstol kr. 196.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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!

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.