



REAL

Hyldetoften 30, 4281 Gørlev

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
3.195.000
2.120
2008

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

164
6
849
B

Sagsnr. **370-6258**

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: Hyldetoften 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

VELDISPONERET KVALITETSVILLA I 1 PLAN FRA 2008 - 4 SOVEVÆRELSE - 2 BADEVÆRELSE - 5,5 KW SOLCELLER

Stor integreret carport byder velkommen til denne velbyggede Bülow & Nielsens villa i 1 plan. Villaen er opført i gode materialer og med tegltag. På taget er der solceller på 5,5, kw, hvilket bidrager til billig varme, billig drift af el-bilen og meget mere.

Haven er velanlagt og nem at holde med flisebelægninger, enkelte bede, fliseterrasse med læbeplantning, endnu en fliseterrasse og en overdækket integreret terrasse. I haven ved indkørslen ligger ekstra udhus opført i træ, som er velegnet til hobbyværksted. Ved carporten ligger også et muret udhus, som er velegnet til både hobby, lager mm.

Den virkelig velholdte bolig er indrettet med et meget centralt køkken/alrum med lyse HTH-elementer og en rummelig spiseplads. Fra alrummet er der fløjddøre med adgang til opholdsstuen, som har udgang til overdækket terrasse, og forældre-afdeling med soveværelse med udgang til terrasse, walk-in closet og stort badeværelse med både muret bruseniche og dejligt spabad. Entre/indgang med adgang til 2 store børneværelser og ekstra badeværelse med muret bruseniche. Ved køkkenet ligger endnu et værelse, så der er i alt 4 soveværelser. Og man kommer altid tørskoet indendørs, da der er direkte adgang fra carporten til bryggerset med klinkegulv, vask og skabe.

Boligen opvarmes med luft til vand anlæg fra 2022. I alle opholdsrum er der ege-laminat gulve med slidlag. Gulvvarme i alle rum.

Der er fra villaen kort afstand til centrum af Gørlev, hvor der er både skole, idrætshal, mange indkøbsmuligheder m.m.

VILLA I 1 PLAN SOM GØR LIVET NEMT AT LEVE !

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: Hyldeytoften 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

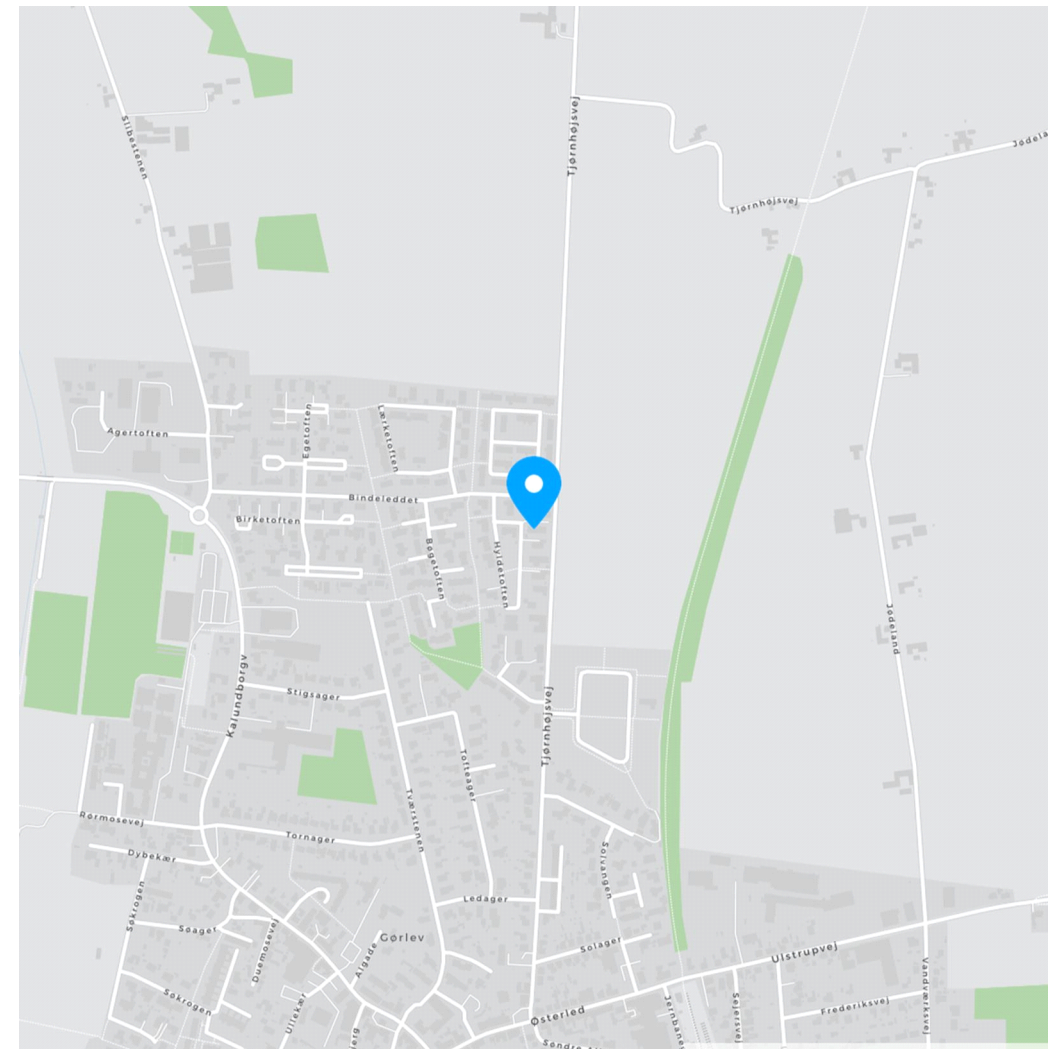
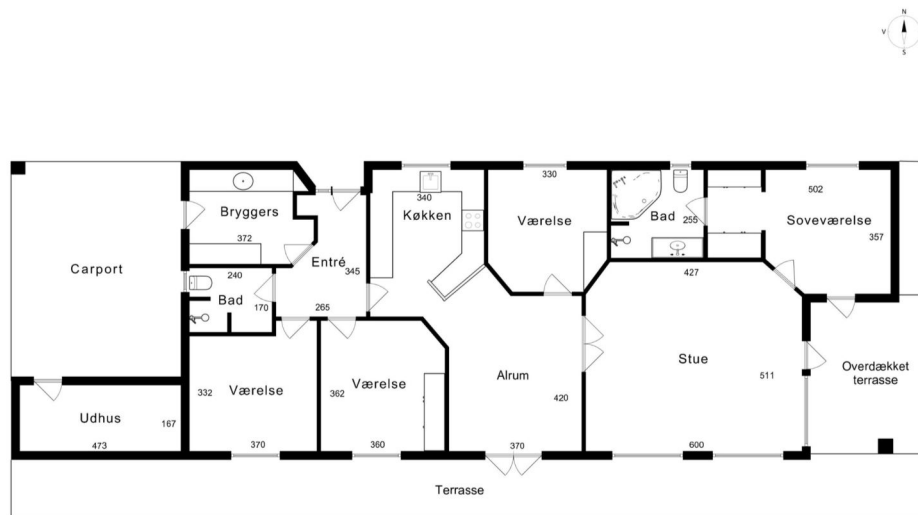
Dato: 03.12.2025



Adresse: Hyldebytoften 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 03.12.2025





Adresse: Hyldeetoften 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	1 ma Gørlev By, Gørlev
BFE-nr.:	9923041
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe Luft til vand
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.488.000 kr.
Grundværdi:	554.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.990.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	443.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	849 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	32 m ²
Integreret Udhus:	10 m ²
Garage:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.04.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 08.04.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.05.2005 Lokalplan nr. 83

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Mikroovn, Bordkomfur Bauknecht, Indbygningsovn Siemens, Køleskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyldeytoften 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
5,5 KW SOLCELLER

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 brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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.



Adresse: Hyldeytoften 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.151	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	7.357	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.167	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	193	I alt	kr.	3.232.470
			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		25.438			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.821 md./ 201.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.767 md./ 165.208 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: 03.12.2025
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: Hyldebyvej 30, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6258
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 03.12.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.830.177	1.920.866	1.897.666	DKK	3,21	134.903	23,00	3,43			Nej	

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.