

REAL



Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	61
Kontant	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.432		
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6423**

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: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026



INDFLYTNINGSKLAR 2 VÆR. EJERLEJLIGHED I GÅAFSTAND TIL BYMIDTEN - EVT. SOM UDLEJNING/INVESTERING

Her kan du bo centralt i gåafstand til alle indkøb i bymidten, ja du kan måske spare udgiften til en bil.

Ejerlejligheden er beliggende i en velfungerende ejerforening med styr på økonomien. Viceværten passer fællesarealerne flot, hvilket bl.a. omfatter grønne arealer, parkeringsplads, cykel- og vaskekælder, legeplads m.v. Til hver lejlighed hører et godt tørt depotrum i kælderen. Alle opgange er pæne og der er dørtelefon.

Selve lejligheden rummer: Entre og fordelingsgang med garderobeplads, pænt køkken med hvide elementer, praktisk laminatbordplade og mulighed for en lille spiseplads til 2 personer, rummeligt soveværelse med plads til en dobbeltseng (mod nord), stor opholdsstue med masser af lysindfald og kig over byens tage, dejligt badeværelse med lyse fliser, bruseniche. I entre, stue og soveværelse er der pæne bøgemarketgulve. Glatte hvide lofter i hele lejligheden.

MIDT I BYEN - SÅ KAN DET IKKE VÆRE NEMMERE !

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

Adresse: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026

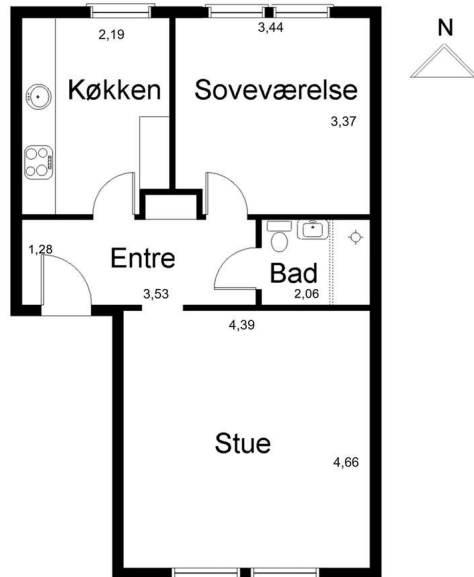




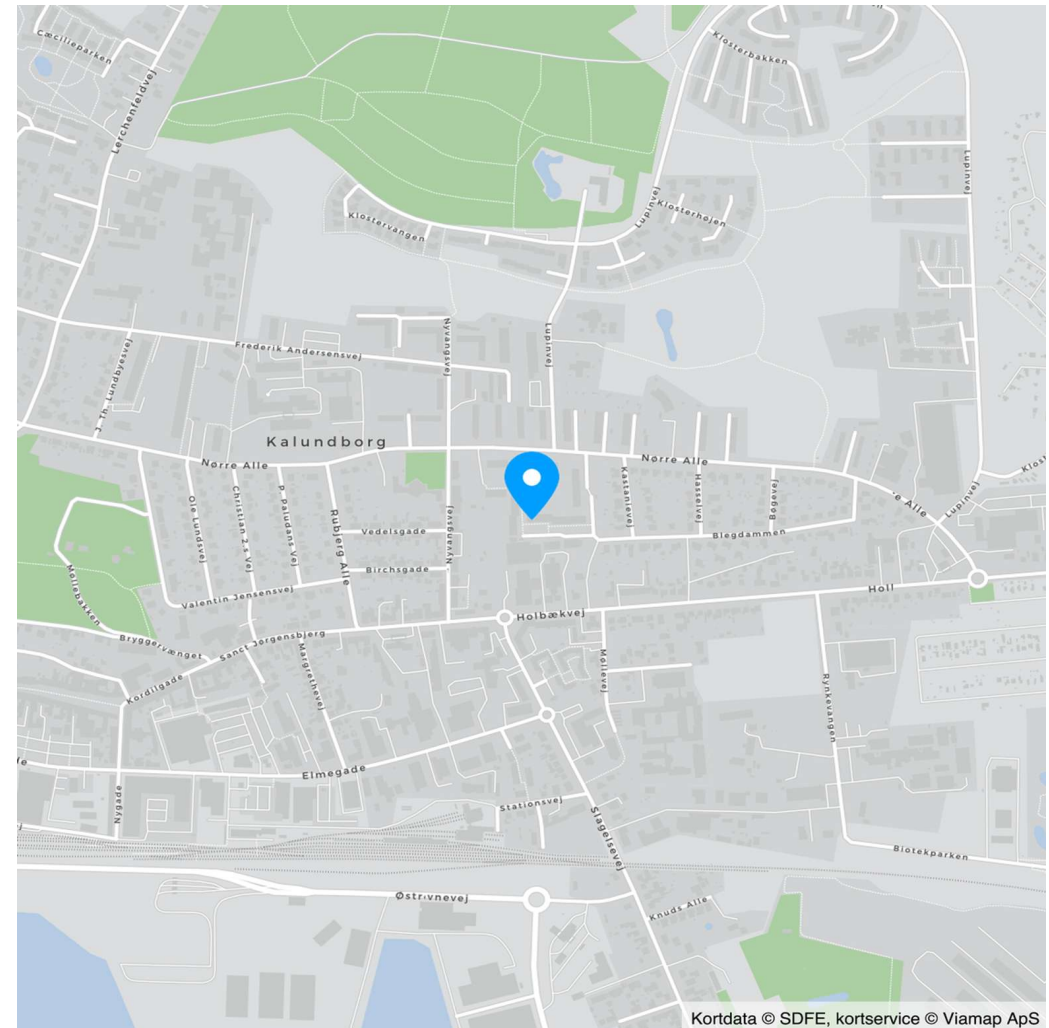
Adresse: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	51v Kalundborg Markjorder
BFE-nr.:	275559
Ejerl. Nr.:	42
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	538.000
Grundværdi:	208.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	430.400
Grundlag for grundskyld:	166.400

Arealer**

Tinglyst areal:	55 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	55 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²

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

* 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: 19.09.1962 - Dok om at ejendommen skal fungere som en samlet bebyggelse vedr51A, 51V
- Nr. 2: 14.01.1977 - Dok. ang byggeafstand m.v. 22_G_500
- Nr. 3: 20.04.1977 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 12.05.1977 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. Lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 29.06.1983 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 6: 01.02.1991 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 7: 25.01.2001 - Dok om flugtdør mv.
- Nr. 8: 20.11.2002 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen.
- Nr. 9: 17.05.2004 - Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning

Planer

Kommuneplan K04.B11 - Kalundborg nord-øst

Tilbehør:

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

Kølfur, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 - ejerbolig

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.

UDSKIFTNING AF FORBRUGSMÅLERE

Køber af ejerlejligheden opkræves kr. 1.706,18 pr. 01.07.2026 og 01.10.2026, hvilket er en a conto opkrævning for udskiftning af målerne. Efterfølgende kommer der en endelig afregning pr. lejlighed.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Den oplyste varmeudgift er den nuværende årlige a conto opkrævning.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.195	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.762	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Rottebekæmpelse anslået	kr.	125	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Fællesudgifter til Ejerforeningen	kr.	12.100	Omkostninger til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.114.450

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 17.182

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.836 md. / 70.033 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.773 md. / 57.279 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Blegdammen 40, 2. th, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 370-6423
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 24.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Fordelingstal:

Admin: 111 / 10000

Tinglyst: 111 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Cykelkælder, Vaskeri og tørrerum.

Fællesfaciliteter

Parkeringsareal, grønne områder mv.

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 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.