



REAL

Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	114
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.743	Grund m2	434
Byggeår/ombygget	1932/1965	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6300**

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: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026



Beskrivelse:

MURERMESTERVILLA I "HAVEBYEN" MED 66 M2 GOD KÆLDER - DEJLIG UDSIGT OVER BYEN OG "MØLLEBAKKEN"

Virkelig velpasset muremestervilla med central beliggenhed lige i hjertet af Kalundborg. Her kan man bo i et hyggeligt kvarter med rolige veje, og tæt ved både skole, børnehave og gågade med forskellige caféer, specialbutikker, dagligvarer m.m. og som genbo til villaen ligger det skønne, grønne område "Møllebakken" med stier, store træer og udsigt til Kalundborg Fjord.

Villaen er i opført i 1930-erne i den klassiske muremesterstil, hvor der er gjort ekstra ud af byggeriet, bl.a. muret gesims og den hyggelige murede karnap. Opført med facader i røde mursten, rødt ler tegtag og vinduer i "Dannebrog" stil.

Selve boligen er indrettet i 3 niveauer i lyse farver. I stueplan er der entre med flot og velbevaret gammel trappe til 1.sal, køkken/alrum med lyse elementer, stor spiseafdeling og udgang til terrassen, fløjddøre til opholdsstuen, samt badeværelse fra 2020 med grå gulvfliser med gulvarme og bruseniche.

På 1.sal er der repos, stort soveværelse med skabe med god plads og 2 børneværelser - fra det ene værelse er der udgang til altan. Fra de 2 børneværelser og altanen er der den dejligste udsigt over området helt til Tømmerup Kirke. Der er trægulve i alle opholdsrum.

I kælderplanet er der trapperum, bryggers med vask, skabe og udgang til haven, 2 gode disp. rum - velegnede til kontor, gæsteværelse, teenageren m.m., viktualierum og værkstedsrum.

Fra stuen er der udgang til et skønt terrassemiljø, som ligger helt ugeneret, og fra terrassen er der indgang til udestuen. Både terrasse og udestue indbyder til mange skønne sommeraftener - både i festligt lag eller til ren afslapning.

Lukket og ugeneret have med græsplæne og mange flisebelægnings. Indkørsel, cykelskur og ældre muret garage.

KLASSISK MURERMESTERVILLA - ALLETIDERS TIL FAMILIELIVET ELLER TIL MASSER AF HOBBYAKTIVITETER - GÅAFSTAND TIL ALT !

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.

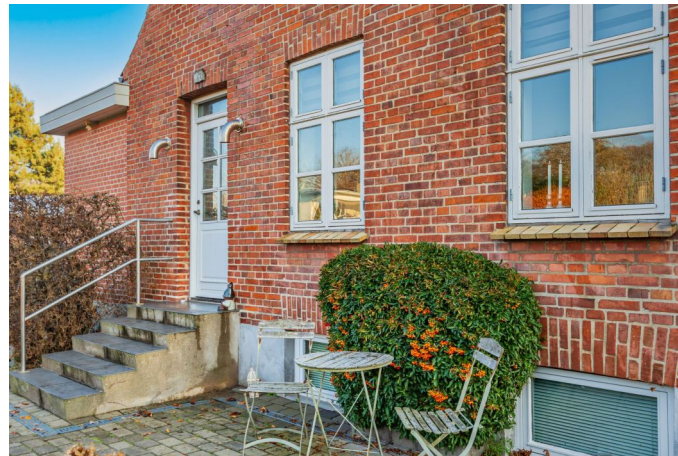
Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup



Adresse: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026

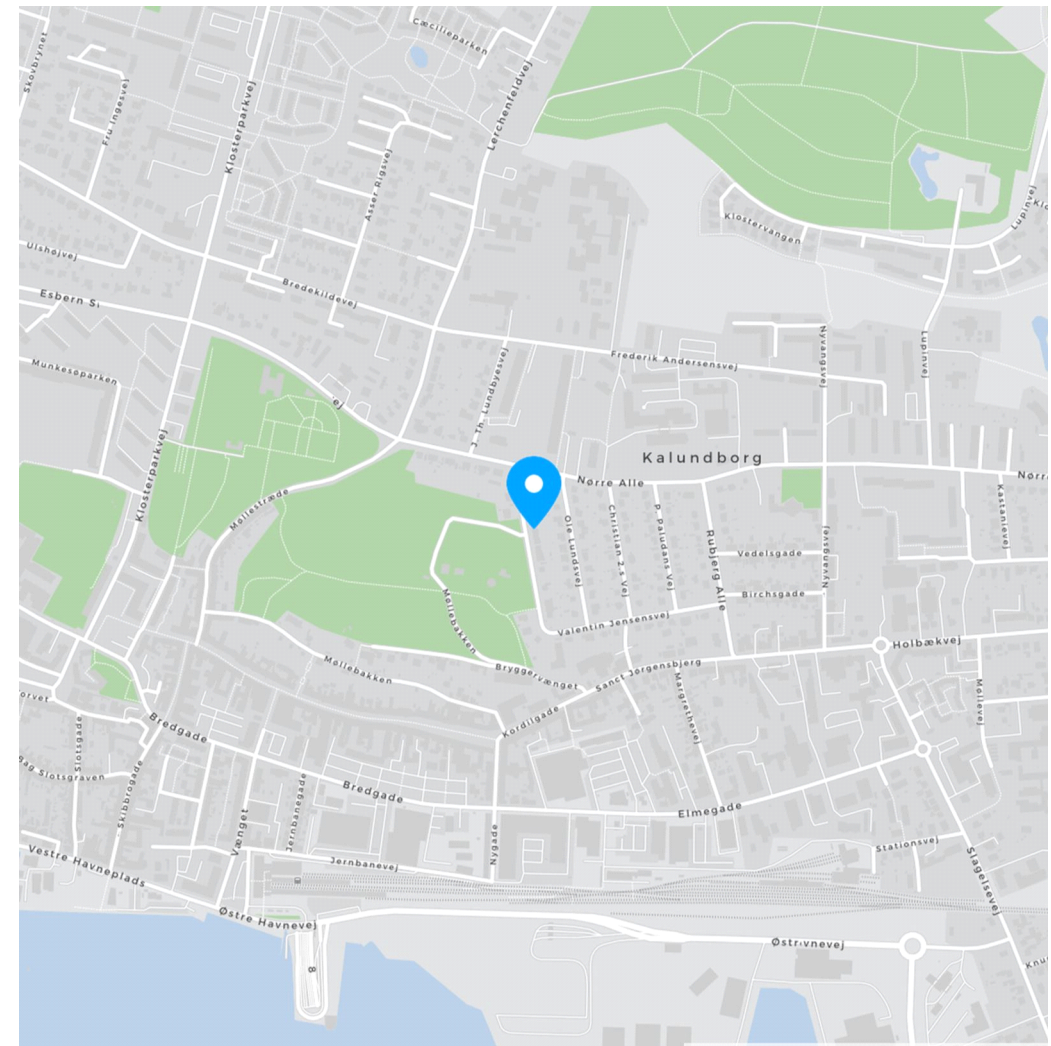




Adresse: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026



Adresse: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	53 al Kalundborg Markjorder
BFE-nr.:	5342450
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1932/1965

Arealer*

Grundareal:	434 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²
Integreret Udhus:	8 m ²
Lukket terrasse:	12 m ²
Garage:	18 m ²
Udhus:	8 m ²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.536.000 kr.
Grundværdi:	497.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.228.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	397.600 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.02.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.03.1981 Lokalplan nr. 38
17.05.2004 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bordkomfur, Ovn, Opvaskemaskine, Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.300 Forbrug: 35,99 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I følge sælger, har varmekonsumet for 2025, været kr. 24.340,00.

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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.267	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.136	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.762	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	146	I alt	kr.	2.023.498
			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		20.911			

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/nettoydelser 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.491 md./ 125.898 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.580 md./ 102.964 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 3,5% 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:

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: 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.



Adresse: Valentin Jensensvej 16, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6300
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.03.2026

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:

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!

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.