

REAL



Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	83
Kontant	1.045.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.381	Grund m ²	1.487
Byggeår/ombygget	1967/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6412**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 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: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 01.04.2026



1-PLANS VILLA I GOD STAND, UDESTUE, CARPORT/HOBBYVÆRKSTED, SHELTER OG EN DEJLIG STOR GRUND - TÆT PÅ KALUNDBORG

I en hyggelig lille udstykning med få huse, sælges en indflytningsklar villa, beliggende for enden af en lille stikvej, hvor der er marker på de to sider. Du er tæt på Rørby og med nemme forbindelser til Kalundborg med bil, bus eller via cykelsti.

Villaen er opført med facader i pudset gasbeton, eternittag og energiruder. God indretning: Entre og fordeling, soveværelse med plads til en dobbeltseng, værelse eller som kontor, dejlig lys vinkelstue med dobbelt dør til morgenterrassen (der kan let etableres et ekstra værelse), brændeovn og varmepumpe, som klarer hele opvarmningen, dør ud til en dejlig renoveret udestue, der forlænger sæsonen i begge ender. Pænt hvidt køkken med god skabs- og bordplads samt en lille spiseplads, et lille bryggers, badeværelse med hvide fliser, gulvvarme og bruseniche.

Carport og isoleret udhus/hobbyværksted. Shelter med mulighed for overnatning en varm sommernat. Udhusplads til brænde og redskaber. En dejlig stor grund med enkelte bede, græsplæne og randbeplantning. Der er flisebelægning på husets 3 sider, så man kan altid finde en plads med sol eller skygge.

EN NEM 1-PLANS VILLA MED GOD INDRETNING, STOR GRUND, GODE TERRASSER - TÆT PÅ KALUNDBORG !

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.

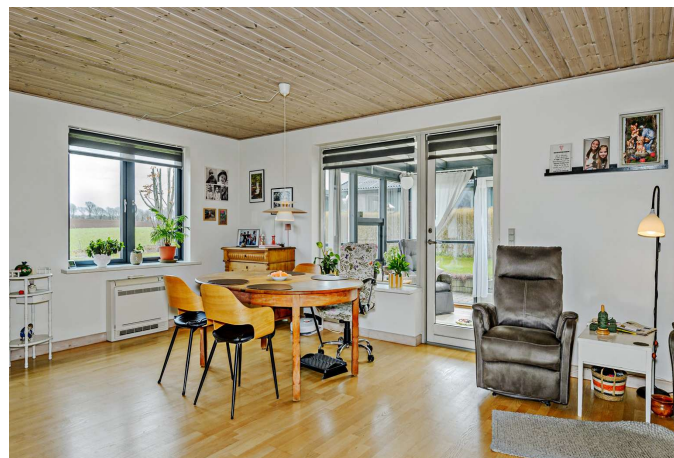
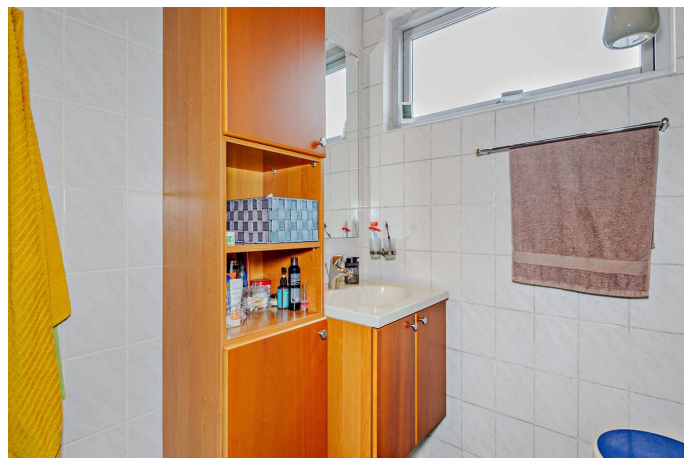
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

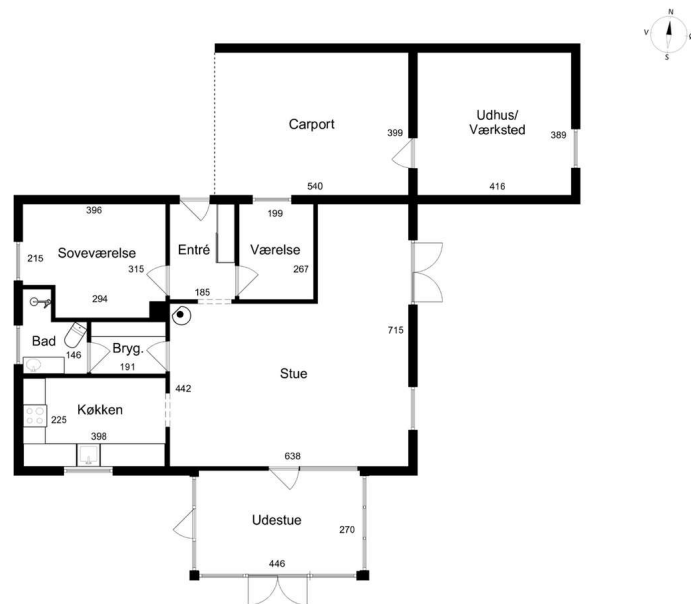
Dato: 01.04.2026



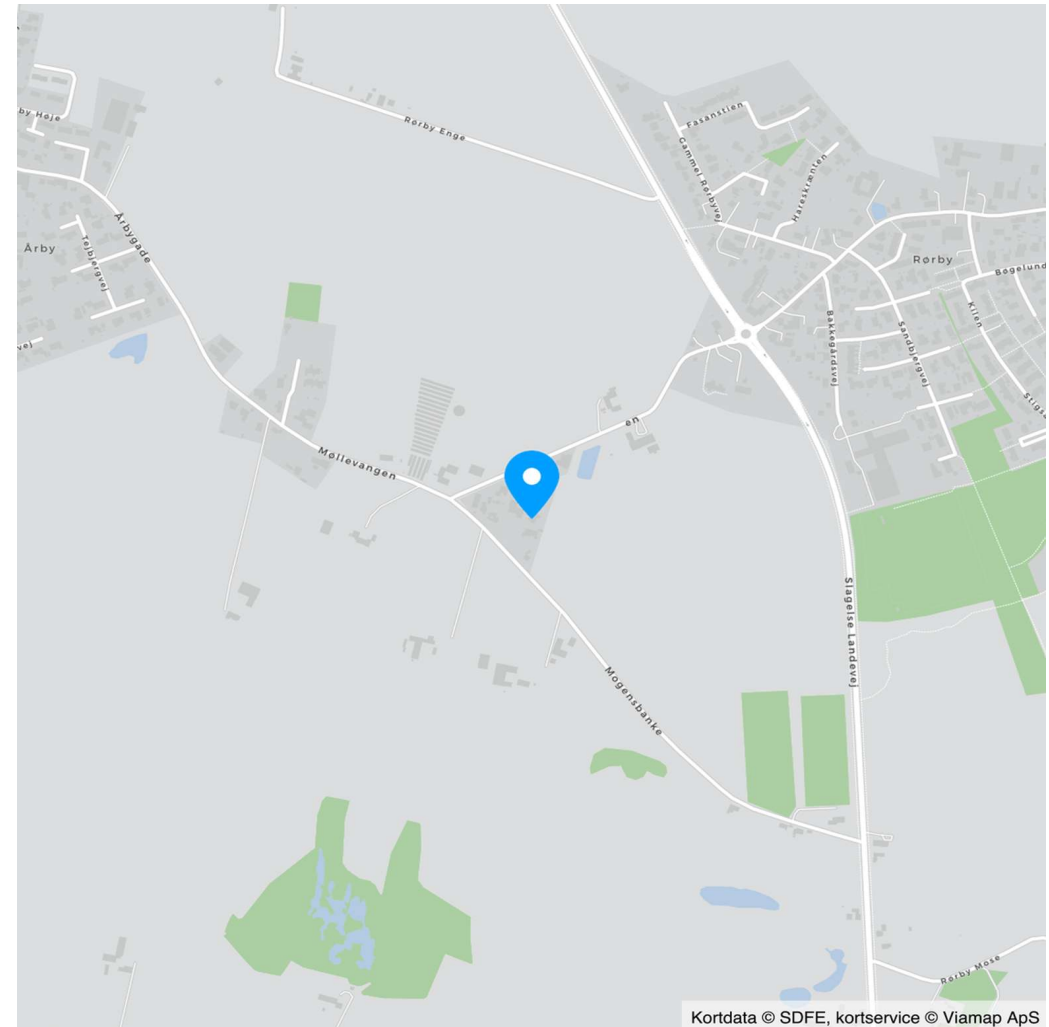
Adresse: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 01.04.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	16z Rørby By, Rørby
BFE-nr.:	2465617
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	859.000
Grundværdi:	377.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	687.200
Grundlag for grundskyld:	301.600

Arealer**

Grundareal:	1.487 m ²
Boligareal i alt:	83 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget carport:	16 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	15 m ²
Udhus:	15 m ²

** 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Ovn, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 7.243 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I energimærke er anført en udgift kr. 700,- til brænde.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Brændeovn med UKENDT produktionsår

Produktions-/installations-/tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejsesindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.505	Kontantpris	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	5.007	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Husforsikring	kr.	4.335	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.553
Renovation	kr.	2.742	I alt	kr.	1.059.703
Skorstenfejer	kr.	794	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	186			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.568

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 5.764 md. / 69.164 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.669 md. / 56.028 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: 25.03.2026

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: Mogensbanke 8A, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 370-6412
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 01.04.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.