

REAL



## Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>65</b>
Kontant	<b>1.450.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.392</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>95</b>
Byggeår/ombygget	<b>1887/1987</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **370-6485**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://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: Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6485  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 15.05.2026



### CHARMERENDE BYHUS MIDT I HJERTET AF KALUNDBORG - SKØN SYD- VENDT GÅRDHAVE

Ved lukket vej i den ældre del af Kalundborg bymidten ligger dette hyggelige og indbydende rækkehus med en skøn atmosfære, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd.

Der er gåafstand både til fjorden, Havneparken, butikker, cafeer og meget mere - der er alle muligheder.

Boligen fremstår i både lys og flot stand. Indrettet med entre med gulvvarme, køkken med hvide elementer og spiseplads, som ligger i naturlig forbindelse med stuen, stuen er et dejligt samlingspunkt med plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder, og der er badeværelse med bruseniche og behagelig gulvvarme.

Fra stuen fører trætrappe til 1.sal, hvor et stort, soveværelse med kvist, loft til kip og lille hems, giver plads til både ro og afslapning.

Boligen opvarmes med fjernvarme ( anlæg fra 2020 ).

De hyggelige rammer fortsætter udenfor, hvor stuen har direkte udgang til en skøn sydvendt og helt lukket gårdhave. Gårdhaven er anlagt med stor fliseterrasse, flisegang samt lille græsplæne. Det er et meget privat fristed med sol det meste af dagen, perfekt til afslapning, sommermiddage og hyggelige aftener under åben himmel. Fra gårdhaven er der udsigt - og udgang - til grønt "vildt" areal med en masse bevoksning.

**BYHUS MED SJÆL OG VARME - GØR HVERDAGEN MEGET 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.

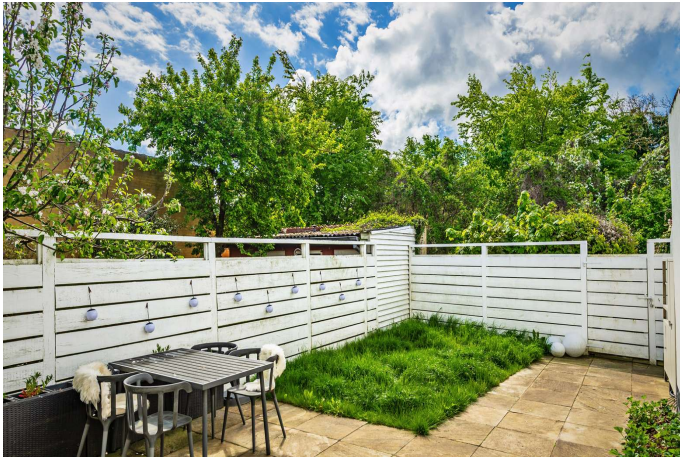
Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup



Adresse: Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6485  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 15.05.2026





Adresse: Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6485  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	251v Kalundborg Bygrunde
BFE-nr.:	5341702
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1887/1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	816.000
Grundværdi:	337.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	652.800
Grundlag for grundskyld:	269.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	95 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	65 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.12.1881 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, hegn, hegnsmur mv  
- Nr. 2: 29.09.1981 - Lokalplan nr. 47A  
- Nr. 3: 23.02.1983 - Dok om saneringsplan mv  
- Nr. 4: 18.11.1983 - Tillæg til lokalplan nr. 47A  
- Nr. 5: 17.05.2004 - Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005) 2eccbaa8-ba2d-41f6-9a51-82f31552cc80 - relaksation 25.01.2021

**Planer**

Kommuneplan K01.C03 - Kalundborg midt  
Lokalplan 1 til 47A - Tillæg 1 til Lokalplan nr. 47A - For et område af den gamle bykerne  
Lokalplan 47A - Lokalplan nr. 47 A - For et område af den gamle bykerne

Tilbehør:

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

Bordkomfur, Indbygningsovn, Emhætte, Køleskab, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6485  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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.

[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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 6.280 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme (2020)

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6485  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.329	Kontantpris	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	4.475	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Rottebekæmpelse	kr.	100	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Forsikring	kr.	6.000	I alt	kr.	1.470.050
Renovation	kr.	2.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.705			

**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 7.999 md. / 95.990 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.481 md. / 77.770 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Slotsvænget 2, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6485  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 15.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 538.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 140.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 59.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 104.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.