



REAL

Byskellet 7, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	2.045.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.076	Grund m2	1.005
Byggear	1966	Energimærke	F

Sagsnr. **370-6345**

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: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 02.01.2026



Beskrivelse:

RUMMELIG FAMILIEVILLA MED FULD KÆLDER - GOD BELIGGENHED TÆT PÅ FJORDEN OG BYMIDTEN - STILLE VILLAVEJ

Her kan du få en meget rolig og central placering. Der er 5 min. gang til fjorden og kun 5 min. på cykel til gågaden. Villavejen er rolig og tryk for en børnefamilie, det er typisk kun beboerne og gæsterne som benytter vejen.

Villaen har kun haft 1 ejer og den er opført af Tømrermester Jørn Nielsen til sig selv og familien. Velbygget i gode gedigne materialer med fuldmurede facader og taget er sort eternit.

Indretningen i stueplan: Vindfang, entre/fordeling, pænt lyst badeværelse med bruseniche, skabsarrangement og gulvvarme, soveværelse med flot skabsvæg og plads til en dobbeltseng, 2 gode børneværelser, pænt og praktisk køkken med god udnyttelse, stor vinkelstue med spiseafdeling i umiddelbar nærhed af køkkenet. Massive parketgulve i stue og værelser. Fra stuen udgang til en overdækket sydvendt terrasse, hvor man er helt ugeneret.

Helt tør kælder/underetage med god lofthøjde, der rummer: Gang/fordeling, endnu et badeværelse med bruseniche og gulvvarme, viktualierum, gildestue (kan let benyttes til en teenager) eller til hobby som bordtennis o.s.v., depotrum eller som et godt lunt værksted. Garagen er integreret i kælderen og separat adskilt fra øvrige rum.

Ældre have med varieret beplantning, græsplæne, flisebelægning på gangarealer og i indkørslen. God plads til parkering af flere biler.

BO TRYGT OG GODT MED GOD PLADS, TÆT PÅ FJORDEN OG BYMIDTEN !

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.

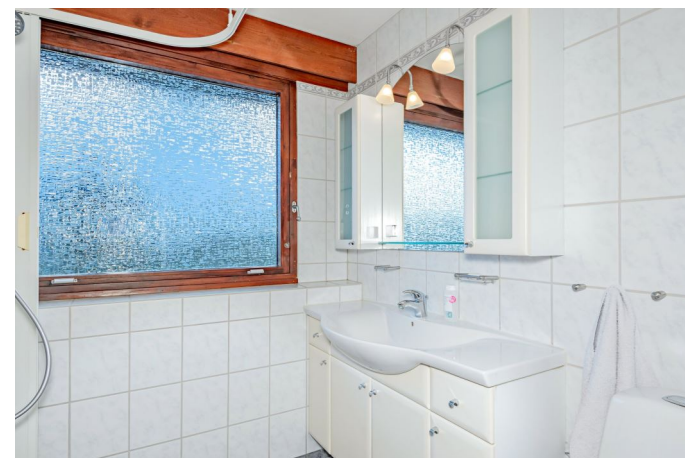
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

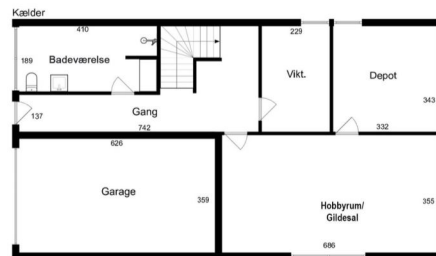
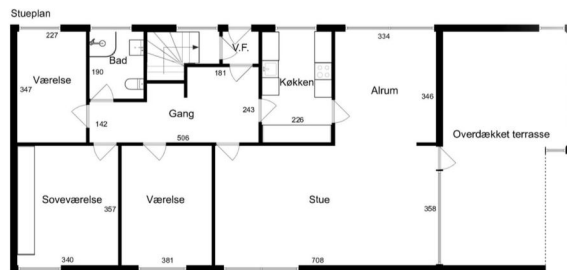
Dato: 02.01.2026



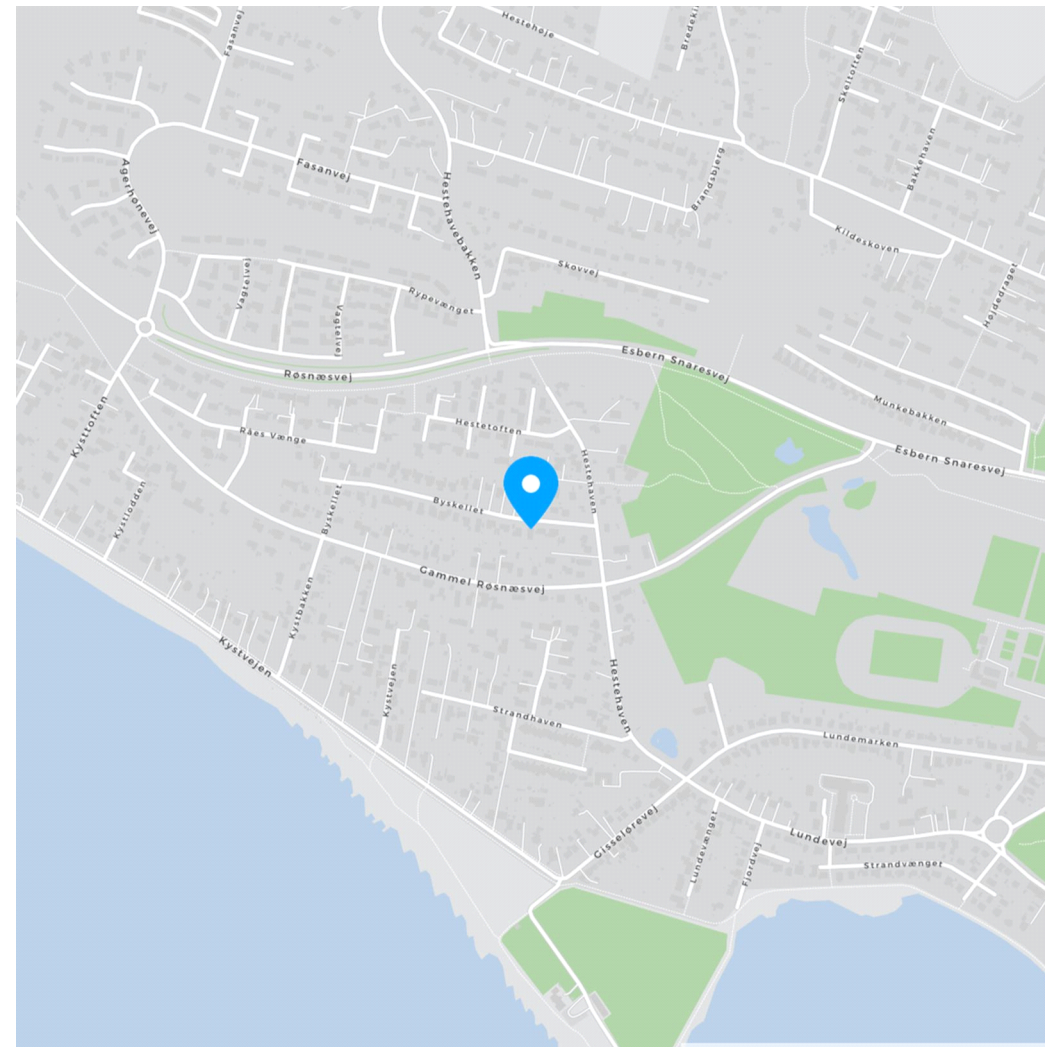
Adresse: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 02.01.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 02.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	76 br Kalundborg Markjorder
BFE-nr.:	5343679
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.732.000 kr.
Grundværdi:	606.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.385.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	484.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.005 m ²
- heraf vej	278 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	109 m ²
Udhus:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.12.1927 Dok om færdselsret mv
19.08.1960 Byplanvedtægt Filnavn
17.05.2004 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 02.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.032 Forbrug: 19,87 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Den oplyste udgift er alene til fjernvarme. Der er opsat elradiatorer i kælderen, som anvendes i begrænset omfang, udgiften hertil er ikke medtaget.

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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

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: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 02.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.067	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.045.000
Grundskyld	kr.	8.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.845	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.150
Renovation anslået	kr.	3.800	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.073.798
			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			24.910		

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.020 md./ 132.242 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.924 md./ 107.088 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 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: 02.01.2026
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: 1/2 - 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: Byskellet 7, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 370-6345
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 02.01.2026

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!

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.