

REAL



## Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.473</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>802</b>
Byggeår	<b>1968</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **370-6216**

**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: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026



### PANBOHUS MED GOD INDRETNING OG EN DEJLIG LUKKET HAVE

I Ugerløse ca. 10 min. kørsel fra Kalundborg, sælges en velindrettet villa, som man selv kan præge og ændre hen ad vejen. Villaen er beliggende på en lukket villavej.

Villaen er opført som bjælkehus med eternittag og vinduer med henholdsvis energiruder og alm. termoglas. Indrettet stort set uden spildplads: Entre og fordeling, soveværelse med faste skabe, 2 gode børneværelser, meget stor 2-delt stue med træpilleovn, der kan sikre en noget lavere varmeudgift. Fra stuen udgang til en ugeneret træterrasse med kig til haven, badeværelse med lyse fliser på gulv og vægge, bruseniche, lyst køkken med god skabs- og bordplads, praktisk bryggers med flisegulv, oliefyrt og god bordplads.

På indgangssiden er der en lille lukket forhave, parkering med plads til flere biler. Baghaven er lukket og meget privat. Ældre carport og garage alene med brugsværdi.

**EN GOD STØRRELSE VILLA I 1 PLAN TIL EN OVERKOMMELIG PRIS !!**

#### 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: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026

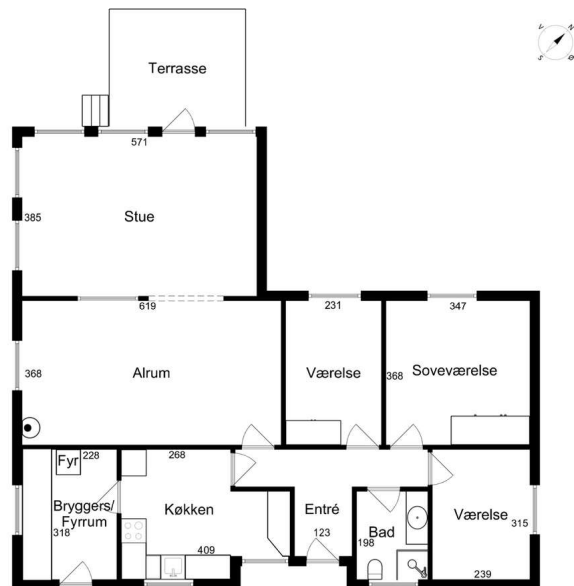




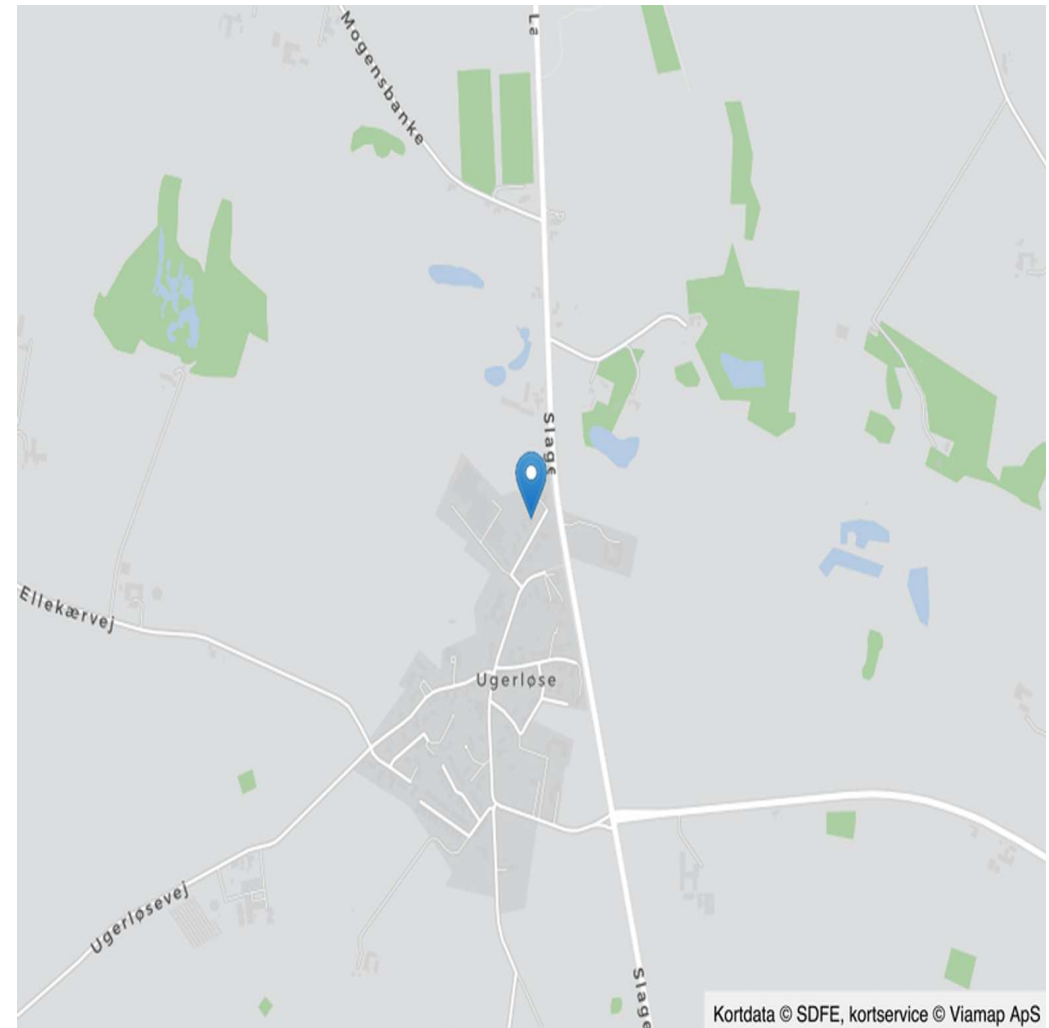
Adresse: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kort 0 (viamap)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 10q Ugerløse By, Rørby  
BFE-nr.: 2465823  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 719.000  
Grundværdi: 288.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 575.200  
Grundlag for grundskyld: 230.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 802 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 18 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 24.10.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 19.07.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 10AB  
- Nr. 3: 24.08.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 14C  
- Nr. 4: 11.01.1978 - Dok om carport/garage mv

**Planer**

Kommuneplan K12.BL06 - Ugerløse

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026  
Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 1.838 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I energimærket er beregnet et forbrug på 1.838 liter olie og 1.813 KWh til opvarmning. I praksis kan det reduceres kraftigt ved brug af træpilleovnen.

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.

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.934	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.825	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.524	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.670
Skorstensfejning	kr.	1.363	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr.	921.420
Husforsikring	kr.	5.890			

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. 17.675

#### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.935 md. / 59.216 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.997 md. / 47.960 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Ellemosevej 13, Ugerløse, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 25.04.2026

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 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

# 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.

*Announce*



## 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.