

# CENTRALT BELIGGENDE

Adresse **Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg**

Kontantpris **1.095.000**

Udbetaling

**55.000**

Brutto/md. **6.655**

Sag nr. **85110669**

Netto/md. **5.963**

Dato **16-05-2012**

v/ **33,31**

## ½-dobbelthus med stort garage-anlæg



Pænt og velholdt ½-dobbelthus i 1½ plan med nyere tag af betontagsten og Vordingborg-køkken fra 2007 med gulvvarme. Ejendommen er beliggende i hyggelig gade med få min. til Kalundborgs gågade, skole, børnehave, vuggestue og indkøbsmuligheder.

Boligen på 120 m<sup>2</sup> indeholder: Entre. Dejligt, stort spisekøkken med god skabsplads samt trappeopgang til 1. salen. 2 stuer en-suite, begge sydvendte. Havestue med skab og udgang. Godt grovkøkken med vaskemaskine. Pænt brusebadeværelse med gulvvarme, håndvask-arrangement samt brusenicke. 1. sal: Repos. Soveværelse og hjemmekontor. Stort værelse. Udefra nedgang til 18 m<sup>2</sup> god kælder med fjernvarmeanlæg.

Garagebygning på i alt 76 m<sup>2</sup> med 3 garager - den ene med værksted og alle 3 med nyere porte. De 2 garager (uden værksted) er p.t. udlejet - og kan også fremover forventes udlejet til ca. kr. 500,- pr. md. pr. stk.

Meget velplejet have med god gårdsplads og dejlig overdækket terrasse på 16 m<sup>2</sup> i forbindelse med garageanlægget.

### Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andre:

Ja  Nej jf. side 2

Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andet:

Ja  Nej jf. side 2

Har ejendomsmægleren, dennes nærtstående eller ansatte en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom:

Ja  Nej Hvis ja, hvilke:

**BOLIG**  
mægleren

## Kasper Jensen

Bredgade 55 • 4400 Kalundborg • Tlf. 59 55 20 48  
Fax 59 55 20 49 • [www.boligmaegleren.dk](http://www.boligmaegleren.dk)

### 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 rådgiver.

# Beliggenhed

Adresse **Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg**  
Sag nr. **85110669**



## Anslået afstand til:

Strand	3,0 km
Lystbådehavn	3,0 km
Skole	0,5 km
Børnehave/vuggestue	0,8 km
Indkøbsmuligheder	0,2 km
Station	1,3 km
Bus	0,2 km

## Øvrige forhold:

Naturligvis SOLGT ELLER GRATIS hos BOLIGmægleren Kasper Jensen!

Efter udløb af fortrydelsesretten ved køb af denne ejendom, kan BOLIGmægleren Kasper Jensen tilbyde køber at der indgås aftale om udarbejdelse af digital skøde og refusionsopgørelse samt tinglysning af skøde til kr. 5.000,- inkl. moms - men eksklusiv tinglysningsafgifter. Vi må alene repræsentere sælger, og må således ikke rådgive køber om bl.a. lån og forsikringer mv.

# Indretning

Adresse **Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg**  
Sag nr. **85110669**



## Tekniske data:

Byggeår:	1908/1966
Ydermur:	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tag:	Betontagsten/Tagpap/Metalplader/Plast-plader
Vinduer:	Hovedsagligt termo - flere nyere vinduer
Loft:	træ, gips
Gulv:	Klinker, tæppe, parket, vinyl, laminat
Opvarmningsform:	Fjernvarme
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Isolering:	Se energimærke
Ei:	400 V iflg. BBR
Antenneforhold:	Fællesantenne - lille pakke

## Løsøre:

Bordkomfur	Siemens
Emhætte	Ecoline
Køleskab	Bosch
Opvaskemaskine	Siemens
Indbygningsovn	Siemens
Vaskemaskine	AEG

## Ejendomsoplysninger:

Vand:	Kalundborg Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Planforhold:	Nr. 38/K04.B10

# Fotos



Adresse <b>Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg</b>		Sag nr. <b>85110669</b>		Dato <b>16-05-2012</b>	
Kontantpris <b>1.095.000</b>	Udbetaling <b>55.000</b>	Brutto/md. <b>6.655</b>	Netto/md. <b>5.963</b>	v/ <b>33,31</b> %.	
<b>Ejendomsoplysninger</b>			<b>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning</b>		
Kommune.....: <b>Kalundborg</b> Matr.nr.....: <b>31ah Kalundborg Markjorder</b> Må benyttes til.....: <b>Helårsbeboelse</b> ifølge.....: <b>BBR-ejermeddelelse</b> Ejendomstype.....: <b>Villa</b> Zonestatus.....: <b>Byzone</b>  Offentlig vurdering pr.....: <b>01-10-2011</b> Bygningsarealer ifølge.....: <b>BBR</b> Offentlig ejendomsværdi.....: <b>1.250.000</b> af dato.....: <b>08-11-2011</b> heraf grundværdi.....: <b>340.000</b> Hovedbyggn. bebyg. areal ...: <b>75</b> Evt. ejerboligværdi.....: <b>0</b> Heraf garage/carport/udhus <b>0/0/0</b> Grundlag ejd.værdiskat.....: <b>714.000</b> Kælderareal .....: <b>18</b> Grundskatteloftværdi.....: <b>177.400</b> Udnyttet tagetage.....: <b>45</b> Boligareal i alt .....: <b>120</b> Grundareal ifølge.....: <b>Tingbogen</b> Andre bygninger .....: <b>76</b> Grundareal udgør.....: <b>560</b> Heraf garage/carport/udhus <b>76/0/0</b> Heraf vej.....: <b>0</b> Opført/ombygget år.....: <b>1908/1966</b>			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2, K3. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.  Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.  Energimærkning: Energimærkning pr. 01-12-2011 er udarbejdet med energimærkningskarakteren E.		
<b>Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger</b>			<b>Ejendomsmæglerens oplysning til parterne</b>		
Lokalplan nr. 38.			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med: Realkreditinstitut <b>Ja</b> Hvilke: <b>Totalkredit og BRF</b> Pengeinstitut <b>Ja</b> Hvilke: <b>Arbejdernes Landsbank</b> Forsikringselskab <b>Ja</b> Hvilke: <b>Willis Forsikringservice</b> Andre <b>Nej</b> Hvilke:		
<b>Forsikringsforhold</b>			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af: Finansiering <b>Ja</b> Hvis ja, hvorfra: <b>Totalkredit og BRF</b> Forsikringer <b>Ja</b> Hvis ja, hvorfra: <b>Willis Forsikringservice</b> Annoncering <b>Nej</b> Hvis ja, hvorfra:		
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgifter, er baseret på <b>sælgers nuværende præmie</b> Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: svamp: <b>Ja</b> insekt: <b>Ja</b> rørskade: <b>Ja</b> Forbehold:			Andre ydelser <b>Nej</b> Hvis ja, hvorfra:		
<b>Anvendelsesudgifter</b>			<b>Øvrige forhold</b>		
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra: <b>Sælger</b> Det seneste års forbrug og udgiften hertil Vand/vandaflledning <b>100 m3/100 m3</b> <b>5.737,50</b> Fjernvarme <b>18,843 Mwh</b> <b>14.835,09</b>			Ejendommen sælges for dødsbo.		

Adresse <b>Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg</b>				Sag nr. <b>85110669</b>				Dato <b>16-05-2012</b>					
Kontantpris <b>1.095.000</b>		Udbetaling <b>55.000</b>		Brutto/md. <b>6.655</b>		Netto/md. <b>5.963</b>		v/ <b>33,31 %</b> .					
<b>Bruttoudgift/ejerudgift 1. år</b>			<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<b>Oplysning om brutto/netto udgift</b>						
Prioritetsydelse			0,00		66.110,09		Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse. I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige. <b>Standardfinansiering</b> 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point. Særlige oplysninger om standardfinansieringen:						
Renovation			2.504,00		2.504,00								
Ejendomsskatter 2012			5.392,96		5.392,96								
Husforsikring			4.500,00		4.500,00								
Antenneforening			1.332,00		1.332,00								
Rottebekæmpelse			23,95		23,95								
<b>Bruttoudgift 1. år</b>			<b>13.752,91</b>		<b>79.863,00</b>								
<b>Nettoudgift 1. år</b>			<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>								
Fradrag (renter, bidrag, fradragsskonto)			0,00		-46.376,32								
Fradrag i alt					-46.376,32								
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ <b>33,31 %</b>			0,00		-15.447,95								
Ejendomsværdiskat			7.140,00		7.140,00								
Skat, overskud/underskud 1. år			7.140,00		-8.307,95								
+ Bruttoudgift 1. år			13.752,91		79.863,00								
<b>Nettoudgift 1. år</b>			<b>20.892,91</b>		<b>71.555,05</b>								
<b>Kontantbehov ved køb</b>			<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<b>Gæld udenfor købesummen</b>						
Kontantpris/udbetaling			1.095.000,00		55.000,00		<b>Ingen.</b>						
Tinglysningsafgift af skøde, anslået			8.900,00		8.900,00								
<b>Ialt</b>			<b>1.103.900,00</b>		<b>63.900,00</b>		<b>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve</b>						
							Ejerpantebreve kr.						
							Afgiftspantebreve kr.						
<b>Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser</b>													
Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant-regulering
						/							
						/							
						/							
						/							
						/							

# Bilag om finansiering



# Kasper Jensen

Bredgade 55 • 4400 Kalundborg • Tlf. 59 55 20 48  
Fax 59 55 20 49 • www.boligmægleren.dk

Adresse <b>Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg</b>	Sag nr. <b>85110669</b>	Dato <b>16-05-2012</b>
Vilkår for køb ved finansieringsforslag v/kontantpris <b>1.095.000</b>		
Udbetaling <b>55.000</b> Brutto/md. <b>6.699</b> Netto/md. <b>5.982</b>	v/ <b>33,31 %</b> .	
Finansieringsforslagets Årlige Omkostning i Procent, <b>ÅOP</b> <b>4,6</b>		
Kontantprisen er udbudsprisen. <b>1.095.000</b>		

Finansiering																	
Prio. nr.	Långiver/art	Hovedstol	Restgældsdato	Restgæld	1. års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag	Realkredittype	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	ÅOP	Terminer pr. år		
1	<b>Totalkredit OA</b>	<b>889.000</b>	<b>NYT</b>	<b>889.000</b>	<b>52.541</b>	<b>17.141</b>	<b>35.400</b>	<b>Obligati</b>	<b>Nej</b>	<b>2 mdr. til kredit</b>	<b>Ann</b>	<b>DKK</b>	<b>3.5000</b>	<b>4,1</b>	<b>4</b>		
2	<b>Boliglån PA</b>	<b>189.904</b>	<b>NYT</b>	<b>189.904</b>	<b>14.091</b>	<b>2.242</b>	<b>11.849</b>	<b>Privat</b>	<b>Nej</b>		<b>Ann</b>	<b>DKK</b>	<b>6,2500</b>	<b>6,6</b>	<b>4</b>		
	Udbetaling			<b>55.000</b>													
I alt				<b>1.133.904</b>	<b>66.632</b>	<b>19.383</b>	<b>47.249</b>										

Finansiering fortsat						
Prio. nr.	Rest-løbetid	Stiftelses/overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragsskonto	Kontantregulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger
1	30,0		0	0	<b>Debitorgodkendelse 1% ejerskiftegebyr af restgælden.</b>	
2	30,2		0	0		

Finansieringens samlede afviklingsforløb og låneydelser					Forkortelser		Kontantbehov ved køb		Kontant	Finansieret
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/ <b>33,31 %</b> .	Afdragsvilkår		Kontantpris/udbetaling		<b>1.095.000,00</b>	<b>55.000,00</b>
1	<b>1.059.575</b>	<b>66.452</b>	<b>50.872</b>		Serie	Serialån	Tinglysningsafgift af skøde, anslået		<b>8.900,00</b>	<b>8.900,00</b>
2	<b>1.039.497</b>	<b>66.365</b>	<b>51.525</b>		Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/og overtagelsesomkostninger, anslået		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3	<b>1.018.639</b>	<b>66.275</b>	<b>52.168</b>		Mix	Mixlån				
4	<b>996.969</b>	<b>66.183</b>	<b>52.801</b>		Stå	Stående lån				
5	<b>974.454</b>	<b>66.086</b>	<b>53.424</b>		Knæk	Knæklån				
10	<b>847.923</b>	<b>65.552</b>	<b>55.487</b>		DA	Delvist afdragsfrie lån				
15	<b>694.309</b>	<b>64.916</b>	<b>56.563</b>							
20	<b>507.365</b>	<b>64.159</b>	<b>57.909</b>							
25	<b>279.260</b>	<b>63.258</b>	<b>59.600</b>							
30	<b>273</b>	<b>62.045</b>	<b>61.591</b>							
I alt								<b>1.103.900,00</b>	<b>63.900,00</b>	

**Bemærkninger til finansieringen:** I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle kommuneskatteprocent: **33,31** pct. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 pct. point til 2019. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019.

Brutto og netto er beregnet på baggrund af kendte skatteprocenter, bidrags-satser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.

# Eksempler på finansieringsmuligheder



# Kasper Jensen

Bredgade 55 • 4400 Kalundborg • Tlf. 59 55 20 48  
Fax 59 55 20 49 • www.boligmaegleren.dk

Adresse <b>Vedelsgade 2, 4400 Kalundborg</b>		Sag nr. <b>85110669</b>	Dato <b>16-05-2012</b>
--	--	-------------------------	------------------------

<b>Finanseringsforslag 1.</b>	Brutto/md. <b>5.360</b>	Netto/md. <b>5.350</b>	v/ <b>33,31</b> %.
Kontantbehov: <b>63.900</b>	heraf udbetaling: <b>55.000</b>	Finansieringsforslagets ÅOP: <b>2,3</b>	

<b>Bemærkninger</b>
Kontantpris: 1.095.000,00. Realkreditlån: Kontant Ink. rentetilpasningslån, type F1. Løbetid: 29,9 år. Var. rente p.t.: 0,6806%, 80,00%-belåning. Boliglån: Privat lån, løbetid: 30,2 år. Fast rente: 6,2500%.

Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser				
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/ <b>33,31</b> %
1	1.040.053	46.008	39.247	
2	1.011.105	50.544	43.645	
3	981.817	50.421	43.881	
4	952.178	50.297	44.110	
5	922.176	50.172	44.332	
10	766.260	49.534	44.925	
15	599.065	48.875	45.080	
20	418.109	48.197	45.366	
25	220.052	47.505	45.840	
30	273	46.867	46.638	

<b>Finanseringsforslag 2.</b>	Brutto/md. <b>5.326</b>	Netto/md. <b>4.591</b>	v/ <b>33,31</b> %.
Kontantbehov: <b>63.900</b>	heraf udbetaling: <b>55.000</b>	Finansieringsforslagets ÅOP: <b>4,7</b>	

<b>Bemærkninger</b>
Kontantpris: 1.095.000,00. Realkreditlån med 10 års afdragsfrihed: Obligation Obligation Annuitet, type 0. Løbetid: 30,0 år. Ingen restgæld ved udløb. Var. rente p.t.: 3,5000%, 80,00%-belåning. Boliglån: Privat lån, løbetid: 30,2 år. Fast rente: 6,2500%.

Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser				
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/ <b>33,31</b> %
1	1.089.101	50.125	34.385	
2	1.086.716	50.125	34.909	
3	1.084.180	50.125	35.434	
4	1.081.481	50.125	35.959	
5	1.078.609	50.125	36.483	
10	1.061.248	50.125	37.967	
15	867.369	80.687	70.454	
20	632.486	79.695	72.060	
25	347.305	78.516	74.060	
30	274	77.058	76.507	

I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle kommuneskatteprocent: **33,31** pct. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 pct. point til 2019. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019.  
Brutto og netto er beregnet på baggrund af kendte skatteregler/skatteprocenter, bidragssatser og rentesatser.  
De nævnte forslag er udarbejdet ud fra kursniveauet den dag salgsopstillingen er udarbejdet. Forslagene vil ændre sig ved kursændringer.

Såfremt der ønskes beregning på andre finansieringsforslag, bedes De rette henvendelse til ejendomsmægleren.