

REAL



## Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg

|            |                    |                      |               |
|------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type  | <b>Landejendom</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>200</b>    |
| Kontant    | <b>2.995.000</b>   | Andre bygninger      | <b>402</b>    |
| Ejerudgift | <b>1.894</b>       | Grund ha             | <b>6,4627</b> |
| Byggeår    | <b>1902</b>        | Energimærke          | <b>E</b>      |

Sagsnr. **370-6207**

**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: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026



**FLOT I STANDSAT OG MODERNE STUEHUS MED 5 VÆRELSE - GOD PLADS TIL EN LILLE HÅNDVÆRKSMESTER - 6,5 HEKTAR MED SØ, PLADS TIL DYREHOLD OG EGEN JAGT - KORT AFSTAND TIL KALUNDBORG BY**

I cykelafstand til Kalundborgs store arbejdspladser, sælges en landejendom med god balance mellem størrelsen på stuehus, udlængerne og den tilhørende jord. En rigtig hobbyejendom med et væld af muligheder. Stuehuset fremtræder med murede og filtsede facader, eternittag og Dannebrogsvinduer med energiglas. Stuehuset er i fin stand og med følgende indretning: Entre med god trappe til 1. sal, nyistandsat soveværelse med trægulv og glatte hvide overflader, dejligt badeværelse med bruseniche, beige fliser og et stort møbel med skuffer og nedfældet vask, stort lyst køkken med hvide elementer med masser af skuffer, skabe og rigtig god bordplads, plads til det store spisebord, hyggelig stue i åben forbindelse med spisepladsen. Gulvvarme i køkken, stue, badeværelse og entre. En dejlig lys 1. sal med plankegulve: Repos/kontor, 2 store værelser på hver ca. 13 m<sup>2</sup> og 2 værelser på hver ca. 8 m<sup>2</sup>. Toilet og håndvask.

Gode murede udlængere med ståltag, mulighed for dyrehold, hobbyværksted med træpillefy, flere disp. rum. En selvstændig håndværker har masser af plads til opbevaring af maskiner og materialer.

Jorden er med et areal med græs, som let kan bruges til dyrehold, jagt o.s.v. Der er et areal med egen sø, plads til hundetræning og gode jagtmuligheder. Omkring bygningerne er der en hyggelig gammel have med mange frugttræer. Evt. mulighed for frasalg af jord.

**HER FÅR DU ET FLOT OG MODERNE STUEHUS, PLADS TIL EN LILLE VIRKSOMHED SAMT NATUROPLEVELSER MED EGEN SØ, JAGT ELLER DYREHOLD !**

### 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: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026





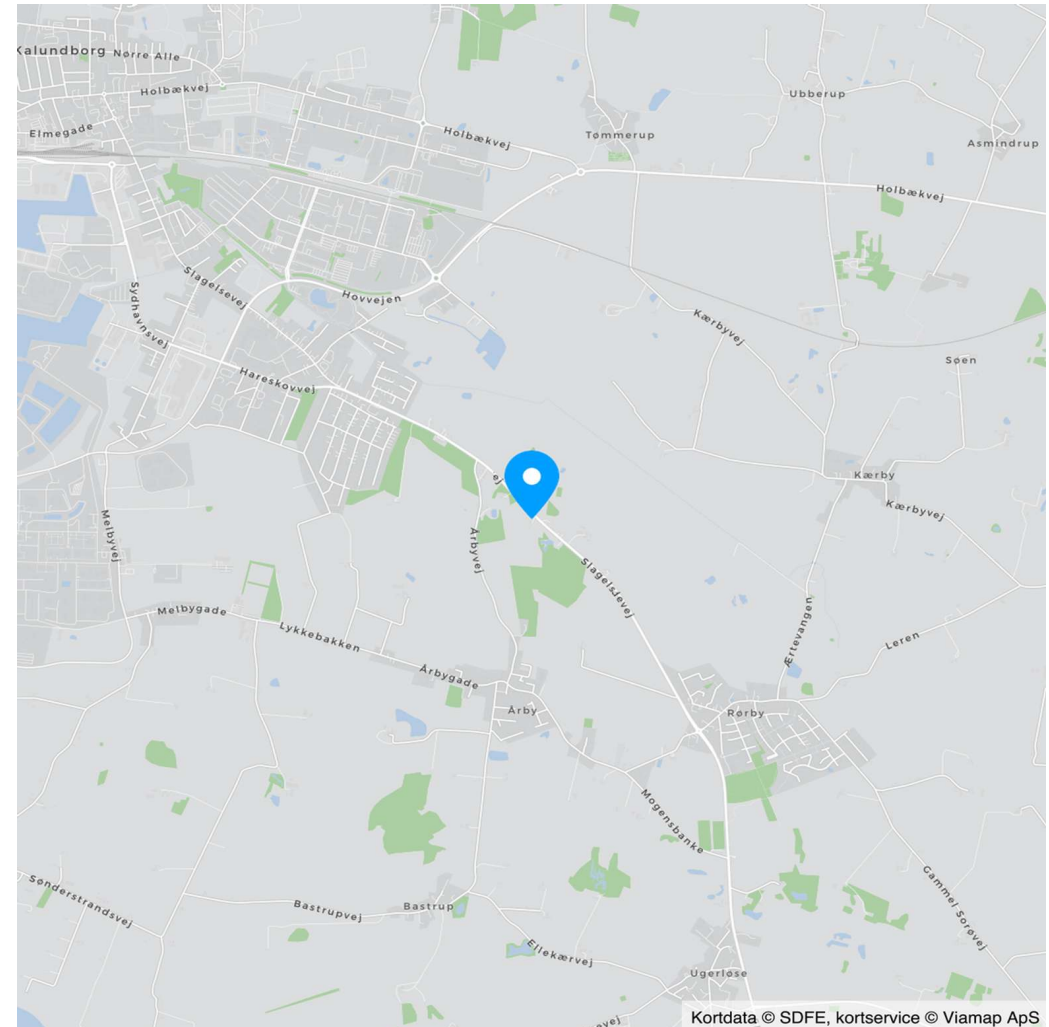
Adresse: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 11e Årby By, Årby m.fl.  
BFE-nr.: 9390472  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Pillefyr  
Opført/ombygget år: 1902

**Arealer\*\***

Grundareal: 6,4627 ha  
- heraf vej 549 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
- heraf 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 189 m<sup>2</sup>  
Garage: 43 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 59 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 111 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 2.250.000  
Grundværdi bolig: 314.600  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.037.600  
Grundlag for grundskyld bolig: 251.680  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

\*\* 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.

Grundlag for grundskyld øvrig jord:

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

Keramisk Komfur ( induktion ), Emhætte, Køle-/Fryseskab/Samsung, Opvaskemaskine/AEG, Indbygningsovn/AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.03.1903 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, grøft mv, Vedr 11E  
- Nr. 2: 12.12.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv, Vedr 11E  
- Nr. 3: 11.06.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 11E  
- Nr. 4: 11.06.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1R.  
- Nr. 5: 24.04.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15A  
- Nr. 6: 23.09.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 15C  
- Nr. 7: 30.10.1975 - Dok om byggelinier mv, Vedr 11E  
- Nr. 8: 30.10.1975 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1R.  
- Nr. 9: 14.05.1986 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
- Nr. 10: 22.11.2013 - Deklaration om kloakanlæg

**Planer**

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

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.

Beskatning af ejendommen:

Ejendommen er pt. vurderet og beskattet som en landbrugsejendom. Sælger af ejendommen har tilmeldt ejendommen til overgangsordningen, hvilket betyder at køber fremadrettet bliver beskattet som en villa. I salgssopstillingen er ejendomsværdiskat og grundskyld beregnet på baggrund af foreløbig vurdering for 2023. Såfremt der efterfølgende sker forhøjelse af ejendomsværdi og grundværdi er det sælger og medvirkende ejendoms-mægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:  
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 6 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den årlige udgift består af: 6,3 ton træpiller  
714 kWh el

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|------------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 5.292  | Kontantpris                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld - Boligdel  | kr. | 4.178  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 19.850    |
| Renovation             | kr. | 3.524  | Omkostninger til berigtigelse                                                                                                                                                                                           | kr. | 7.000     |
| Skorstensfejning       | kr. | 848    | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 3.021.850 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 294    | 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. |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 8.595  |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.731 |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.312 md. / 195.750 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.217 md. / 158.601 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: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 24.04.2026

**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

**Grundareal**

| Jordstykke            | Areal     | Heraf vej          |
|-----------------------|-----------|--------------------|
| 11e - Årby By, Årby   | 0,4570 ha | 0 m <sup>2</sup>   |
| 5h - Årby By, Årby    | 1,9366 ha | 339 m <sup>2</sup> |
| 17a - Årby By, Årby   | 0,5979 ha | 0 m <sup>2</sup>   |
| 15g - Rørby By, Rørby | 2,9440 ha | 210 m <sup>2</sup> |
| 30a - Rørby By, Rørby | 0,5272 ha | 0 m <sup>2</sup>   |
| Areal i alt           | 6,4627 ha | 549 m <sup>2</sup> |

**Bygningsareal**

| Bygning                                                   | Opført | Areal              | Heraf boligareal   |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Nr. - Slagelsevej 256                                     | 1902   | 200 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup> |
| Nr. 2 - Slagelsevej 256 - Tiloversbleven landbrugsbygning | 1902   | 189 m <sup>2</sup> |                    |
| Nr. 3 - Slagelsevej 256 - Garage                          | 1921   | 43 m <sup>2</sup>  |                    |
| Nr. 4 - Slagelsevej 256 - Tiloversbleven landbrugsbygning | 1921   | 59 m <sup>2</sup>  |                    |
| Nr. 6 - Slagelsevej 256 - Tiloversbleven landbrugsbygning | 1902   | 111 m <sup>2</sup> |                    |
| Bygningsareal i alt                                       |        | 602 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup> |

**Forsikringsforhold**

Selskab: Alm. Brand Forsikring A/S

| Bygning               | Dækning |
|-----------------------|---------|
| Nr. - Slagelsevej 256 |         |

**Vand**

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

**Afløbsforhold**

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja  
 Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja  
 Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Sælger oplyser, at den årlige forpagtningsafgift udgør ca. kr. 7.000,-. Forpagtningsaftalen løber for 1 år ad gangen. Forpagter vil gerne fortsætte aftalen hvis køber ønsker dette.

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

**Læplantning**

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

**Øvrige tilskudsordninger**

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej  
 Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

# 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.