



REAL

Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	200
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	402
Ejerudgift	1.936	Grund ha	6,4627
Byggear	1902	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6207**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

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: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

LANDEJENDOM MED 6,5 HEKTAR OG 3 KM FRA NOVO, PLADS TIL DYREHOLD, SØ OG GOD JAGT - STUEHUS MED 5 VÆRELSE OG MULIGHED FOR INDRETNING AF FERIELEJLIGHED

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 fildede 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 m² og 2 værelser på hver ca. 8 m². Toilet og håndvask.

Gode murede udlængere med ståltag, mulighed for dyrehold, hobbyværksted med træpillefyr, flere disp. rum. I gavlen af den ene udlænge er der mulighed for indretning af gæsteafdeling, ferielejlighed, håndværkerværelser eller lign., der er 3 disp. rum som kan indrettes til værelser samt et badeværelse med bruseniche.

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.

HER FÅR DU EN GOD BOLIG, DER KAN KOMBINERES MED ET AKTIVT FRITIDSLIV !

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. 1.936

Dato: 29.01.2026



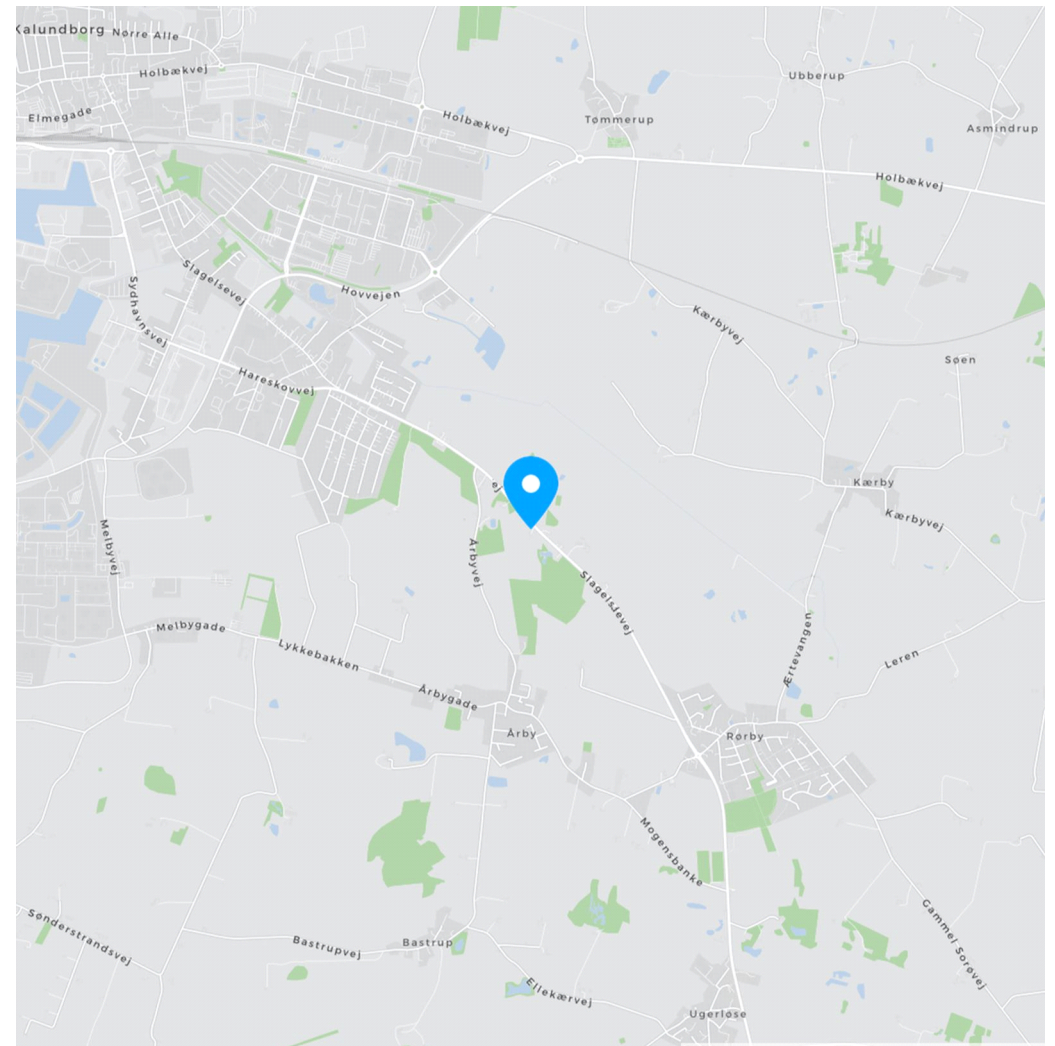
Adresse: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
17 a Árby By, Árby	0,5979 ha	0 m ²
5 h Árby By, Árby	1,9366 ha	339 m ²
11 e Árby By, Árby	0,4570 ha	0 m ²
15 g Rørby By, Rørby	2,9440 ha	210 m ²
30 a Rørby By, Rørby	0,5272 ha	0 m ²
Arealer i alt	6,4627 ha	549 m ²

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	43 m ²	
Nr. 2 Slagelsevej 256	189 m ²	
Nr. 4 Slagelsevej 256	59 m ²	
Nr. 6 Slagelsevej 256	111 m ²	
Bygningsareal i alt	402 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja ☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja ☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja ☒ Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☒ Ja ☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	☒ Ja ☐ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at 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)

Støtteberettigede arealer på ejendommen	☒ Ja ☐ Nej
---	---

Læplantning

Tilskud til plannting af læhegn modtaget	☐ Ja ☒ Nej
--	---

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	☐ Ja ☒ Nej
------------------------------------	---

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

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	17 a Årby By, Årby m.fl.
BFE-nr.:	9390472
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	6,4627 ha
- heraf vej	549 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	71 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Driftsbygninger m.v.:	359 m ²
Garage:	43 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.03.1903 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, grøft mv, Vedr 11E
12.12.1903 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv, Vedr 11E
11.06.1954 Dok om byggelinier mv, Vedr 11E
11.06.1954 Dok om byggelinier mv, Vedr 1R.
24.04.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15A
23.09.1969 Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 15C
30.10.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr 11E
30.10.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr 1R.
14.05.1986 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
22.11.2013 Dekl. om kloakanlæg

Tilbehør:

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.



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

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 6,30 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

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 salgsopstillingen 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 ejendomsmægler uvedkommende.



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

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.292	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld bolig	kr.	4.675	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	8.595	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.524	I alt	kr.	3.021.850
Skorstensfejning	kr.	848	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	294			
Ejerudgift i alt 1 år		23.227			

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 16.092 md./ 193.107 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.031 md./ 156.373 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: 29.01.2026
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: Slagelsevej 256, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6207
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 29.01.2026

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 3 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.