



REAL



## Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg

|            |                    |                      |            |
|------------|--------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Helårsgrund</b> | Grund m <sup>2</sup> | <b>822</b> |
| Kontant    | <b>350.000</b>     |                      |            |
| Ejerudgift | <b>559</b>         |                      |            |

Sagsnr. **370-6040**

---

**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: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026



### BYGGMODNET HELÅRSGRUND I RØRBY KUN 5 KM FRA KALUNDBORG - TÆT VED SKOV

Helårsgrund som ligger i roligt kvarter med mange nybyggede boliger. Området er med fælles veje, belysning og stisystemer, og der er kun 100 meter til skov. Området ligger højt placeret, hvilket giver en dejlig udsigt over landskabet - ja, og så skal man ikke tænke på oversvømmelser.

Grunden er byggemodnet med el, vand og kloak, så det er nemt og hurtigt at komme i gang med at bygge jeres helt egen drømmebolig. Der er fjernvarme i område. Området har tidligere været landbrugsjord frem til udstykningen. På den ene side af området ligger der vidtstrakte åbne marker og på den anden side ligger landsbyen Rørby. Der er gåafstand til både børnehaven, skole, idrætshal og et godt foreningsliv. Og der er fra Rørby 1/2 times busdrift til Kalundborg-Slagelse. Der er også cykelsti hele vejen til både Kalundborg og Slagelse. Fra Rørby er der ca. 5 km til de store arbejdspladser i Kalundborg. Der er planlagt en Nettobutik i Rørby i 2025.

Selve området er med nybyggede boliger, ledige helårsgrunde, og der er udlagt et areal til rækkehuse. Så området vil i løbet af få år blive et område med beboere i alle aldre, som vil give masser af liv, energi og godt naboskab.

Så her er alle muligheder for et velfungerende nærmiljø til hele familien i mange år fremover.

HELÅRSGRUND KLAR OG PARAT TIL LIGE DIN DRØMMEBOLIG

#### 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: Githa Klarstrup



Adresse: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026

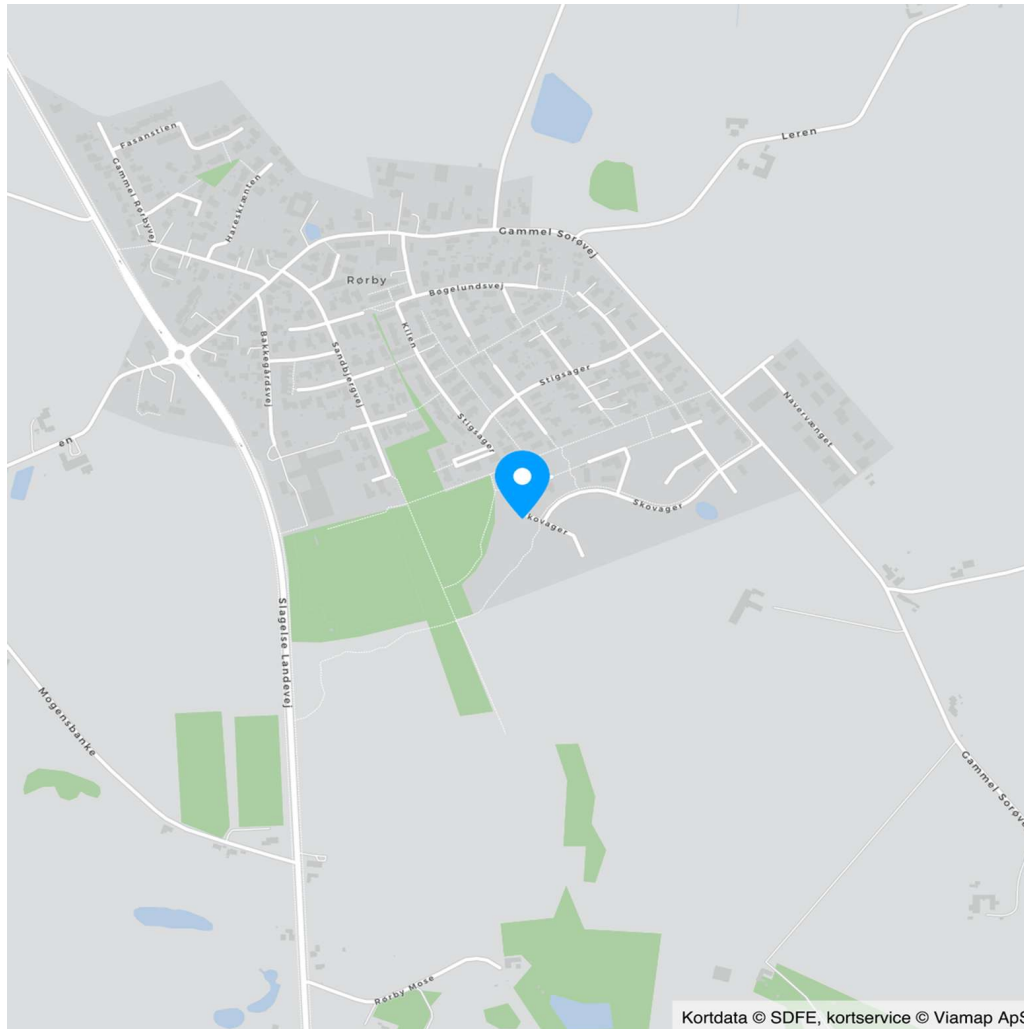




Adresse: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026





Adresse: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), for-  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 9fø Rørby By, Rørby  
BFE-nr.: 100012370  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Grundværdi: 280.000 (År )  
Grundlag for grundskyld: 224.000

**Arealer**

Grundareal udgør: 822 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr.  
Servitut nr. 1 - Lokalplan nr 2.7

**Planer**

Kommuneplan K09.B03 - Rørby  
Lokalplan 2.7 - Lokalplan nr. 2.7 - Boligområde syd for Rørby  
Lokalplan 2.7 - Lokalplan nr. 2.7 - Boligområde syd for Rørby  
Lokalplan 2.7.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 1.142  | Kontantpris   | kr. | 350.000 |
| Grundskyld             | kr. | 3.718  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 3.950   |
| Grundejerforening      | kr. | 1.850  | Omkostninger til berigtigelse   | kr. | 9.500   |
|                        |     |        | I alt   | kr. | 363.450 |
|                        |     |        | 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. |     |         |
|                        |     |        | Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".                    |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 6.711  |   |     |         |

**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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.066 md. / 24.797 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.645 md. / 19.738 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: Skovager 76, Rørby, 4400 Kalundborg  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 370-6040  
Ejerudgift/md.: kr. 559

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

# 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.