Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**159**
Kontant	**2.995.000**	Erhverv m^2	**317**
Ejerudgift	**4.770**	Grund m^2	**128.749**
Byggeår	**1878**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **370-6503**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
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: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026

HESTEEJENDOM MED 12,8 HA JORD - RIDEBANE - STALD MED 15 HESTE-BOKSE - EGEN SØ

Tæt på Kalundborg finder du denne hesteejendom, hvor der er virkelig god plads til at have mange heste/dyr. Jorden ligger lige rundt om bygningssættet, hvilket betyder, at du i hverdagen nemt kan passe hestene og have den fulde glæde af dem. Staldbygningen rummer 15 hestebokse og i sidebygningen er der gode muligheder for yderligere indretning eller blot som opbevaring af alt tilbehør og udstyr. Ridebanen er tæt ved staldbygningen. Store dele af jorden er udlagt med folde, der er et hyggelig miljø med sø ved adgangsvejen til ejendommen.

Stuehuset er med murede facader, eternittag og primært med termoruder. Indretning i stueplan: Entre, flisebadeværelse med badekar, pænt hvidt køkken med en mørk praktisk bordplade, fra køkkenet udgang til udestuen, stor vinkelstue med spiseafdeling og hyggekrog med tv, værelse, stort bryggers med træpillefyr, lyst badeværelse med bruseniche. Fra bryggerset adgang til stor gildesal med mulighed for et væld af aktiviteter. 1. sal: Repos/fordeling, soveværelse og 2 værelser. Opvarmning med træpillefyr.

Mellem bygningerne er der gårdsplads og overdækket terrasse, som kan indrettes efter eget ønske. Hyggelig og læfyldt ældre have.

HOBBYEJENDOM MED MEGET JORD - PLADS TIL MANGE HESTE/DYR - EGEN SØ - TÆT PÅ KALUNDBORG !!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026

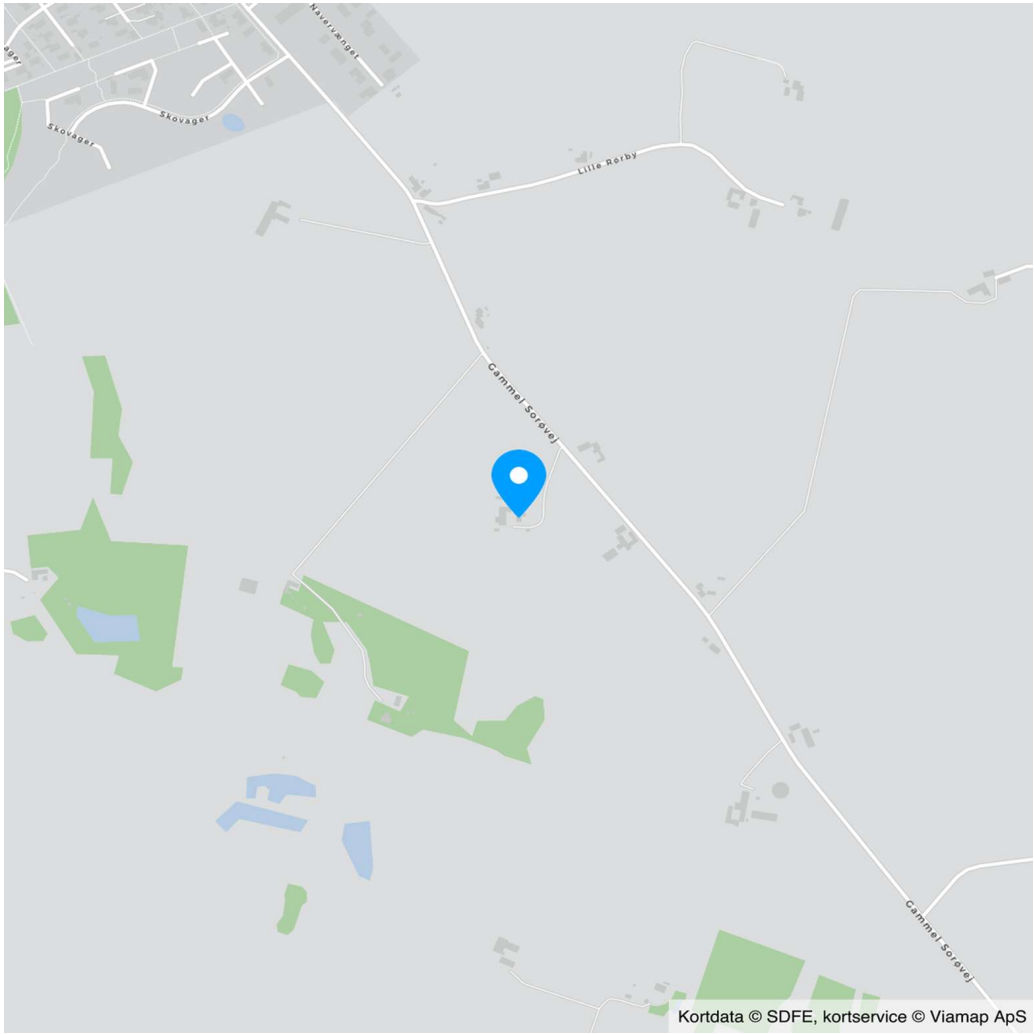
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse/landbrug
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	14a Rørby By, Rørby m.fl.
BFE-nr.:	8433749
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1878

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.453.000
Grundværdi:	2.187.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.162.400
Grundlag for grundskyld:	1.749.600

Arealer**

Grundareal:	128.749 m²
- heraf vej	1.666 m²
Boligareal i alt:	159 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	317 m²
Garage:	32 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 05.02.1937 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 06.09.1944 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 51F
- Nr. 3: 23.12.1991 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 2A
- Nr. 4: 27.12.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 17D

Planer
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.600 Forbrug: 6.922 Kilo
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Træpillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Extra varme: 900 Kr, EL - 691 kWh - Stammer fra energimærke.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

AFLØBSFORHOLD/KLOAK
Køber gøres opmærksom på, at der er udstedt påbud om forbedret rensning til renseklasse SO.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.928
Grundskyld	kr.	29.043
Rottebekæmpelse	kr.	343
Skorstensfejer	kr.	1.068
Renovation	kr.	2.790
Bygningsforsikring	kr.	18.072
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.245

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	3.024.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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 16.520 md. / 198.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.386 md. / 160.637 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: 28.08.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Der kan jf. lovgivningen max. ydes 70 % realkreditbelåning.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Gl Sorøvej 48, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 370-6503
Ejerudgift/md.: kr. 4.770

Dato: 15.09.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.690.000
Nr. 6: hovedstol kr. 744.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.