



REAL

Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	189
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.881	Grund m ²	93.241
Byggeår/ombygget	1900/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6505**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / 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: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026



UNIK LANDVILLA M.9 HA JORD, HØJT BELIGGENDE MED ENESTÅENDE UDSIGT, EGEN SØ OG SÆRDELES GOD JAGT - KUN 7 KM FRA KALUNDBORG

UNIK LANDVILLA M.9 HA JORD, HØJT BELIGGENDE MED ENESTÅENDE UDSIGT, EGEN SØ OG SÆRDELES GOD JAGT - KUN 7 KM FRA KALUNDBORG
Drømmer du om fred, natur og jagt lige uden for døren? Så er denne attraktive landvilla på hele 189 m² beliggende på ca. 9 ha naturskøn jord et sjældent tilbud. Her får du en komb. af komfortabel bolig, praktisk garage/værksted og et terræn, der er som skabt til den natur- og jagtinteresserede. Ejendommen ligger uforstyrret omgivet af åbne marker, levende hegn, beplantninger og egen sø, som skaber et varieret og vildtrigt landskab. Områdets mange skjulesteder og grønne oaser tiltrækker både rådyr, harer, fasaner, sangfugle og meget mere. Den velholdte bolig fremstår lys og indbydende med hvide facader og sort ståltag. Boligen er indrettet med entre med skabe, kombineret køkken/stue/alrum med mange skabe med hvide låger med trækant samt udgang til stor træterrasse med udsigt til have og sø, meget stor opholdsstue med udgang til haven mod vest, værelse med egen indgang og eget toilet, stort soveværelse med walk-in closet og badeværelse med grå-sort fliser og bruseniche. Mellem boligen og værkstedet ligger en stor og rummelig baggang med trappe til 1.sal, skabe og tek-nikrum. På 1.sal er der en stor repos/kontor og værelse med en stor, lys kvist med den smukkeste udsigt over landskabet mod Kalundborg. Der er gulvvarme i store dele af stueetagen. Opvarmning via moderne og økonomisk luft-til-vand varmeanlæg, der sikrer lave driftsomkostninger og høj komfort. Fra baggangen kan man komme direkte videre til værksted med depotrum. Et alletiders rum til f.eks. motionsrum, jagtudstyr, trailer, motorcykel. Der er i forlængelse af boligen en stor garage med elport og ekstra værksted/depotrum. Jorden og bygningerne giver også mulighed for dyrehold f.eks. heste, får, kreaturer m.m. Der er kun 2,5 km til Rørby med skole, idrætshal og Netto-butik. Og i Kalundborg er der er masser af forretninger, skoler, haller, kulturtilbud, station m.m.

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.

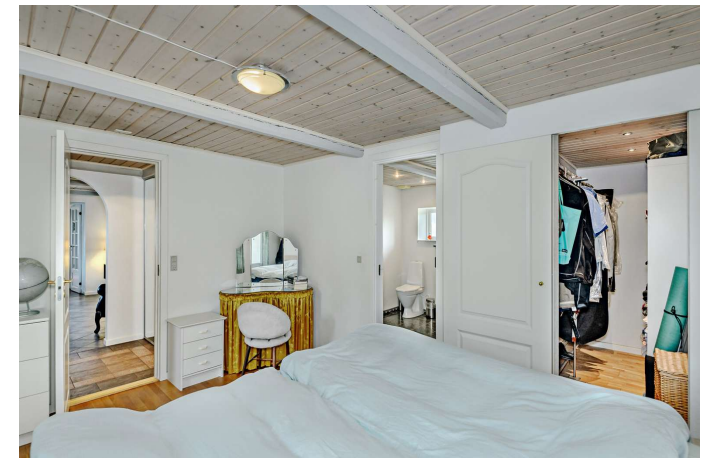
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026

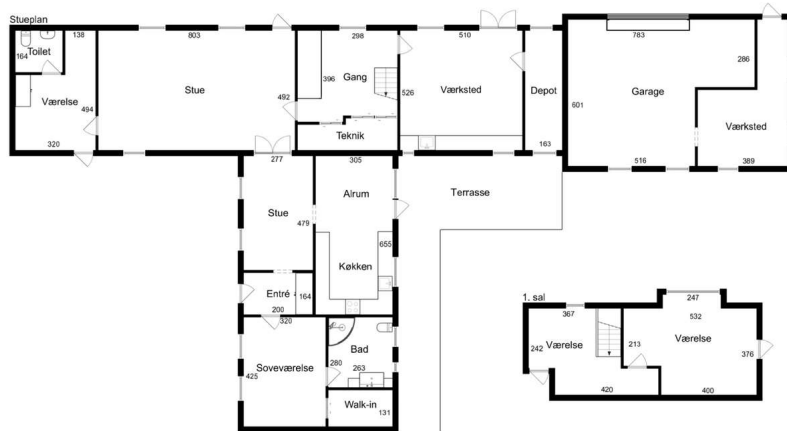




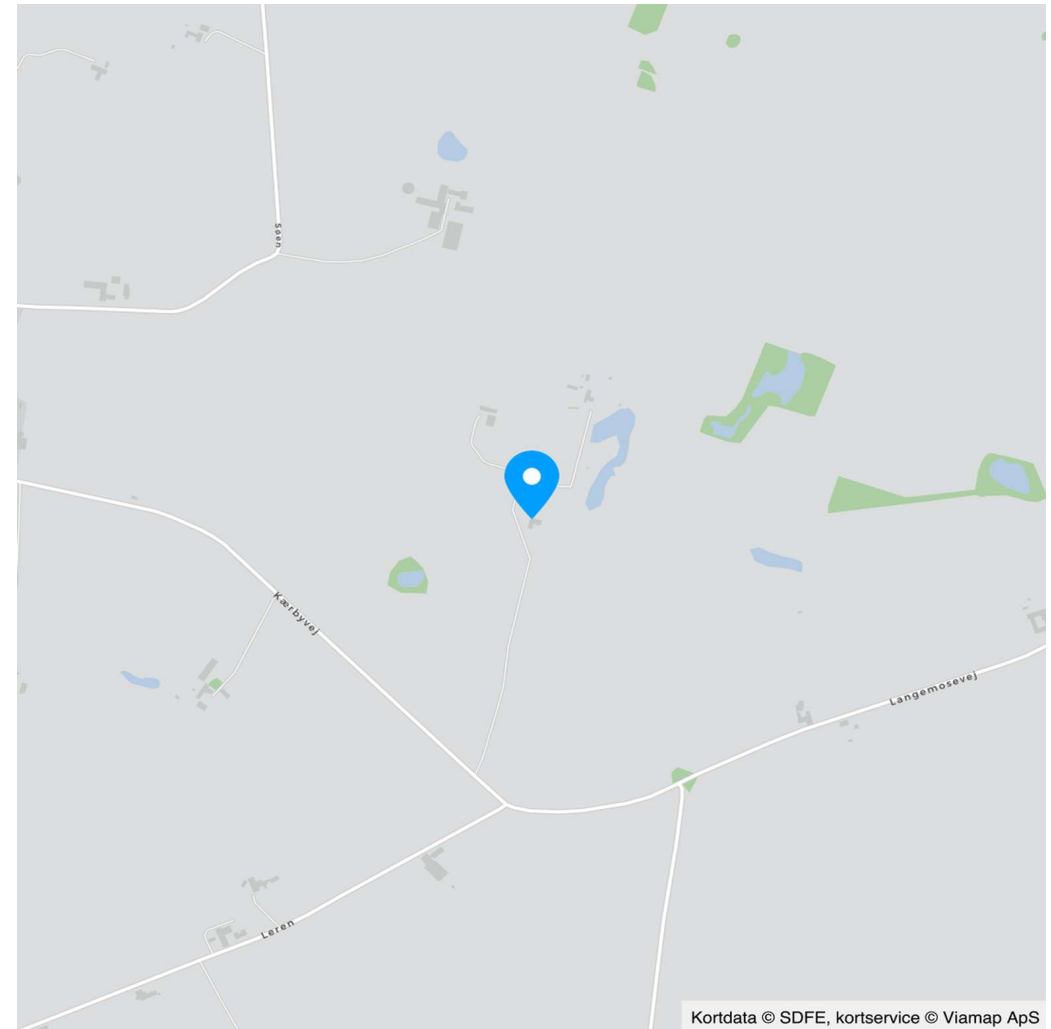
Adresse: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 9n Kærby By, Rørby m.fl.
BFE-nr.: 9303047
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.439.000
Grundværdi: 454.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.151.200
Grundlag for grundskyld: 363.200

Arealer**

Grundareal: 93.241 m²
- heraf vej 2.466 m²
Boligareal i alt: 189 m²
Øvrige arealer:
Udhus/garage: 89 m²
Carport: 10 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.12.1904 - Dok om vandværk mv, Vedr 8I
- Nr. 2: 01.10.1910 - Dok om færdselsret mv, Vedr 8I
- Nr. 3: 23.05.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 2A, 14I
- Nr. 4: 19.10.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 8I, 22A

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine, Køleskab, Fryser, Ovn (Siemens), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 994 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand anlæg

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand anlæg

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til vand anlæg

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.439.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 9.398

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 454.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 444.730 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris	kr.	3.995.000
Rottebekæmpelse	kr.	300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Forsikring	kr.	10.486	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.800	I alt	kr.	4.030.350
Grundskyld	kr.	3.120			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 22.577

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.589 md. / 211.066 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Tunbjerg 2, Kærby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6505
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.06.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.832.000
Nr. 6: hovedstol kr. 51.000
Nr. 7: hovedstol kr. 500.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.