



REAL

Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	524
Kontantpris	5.995.000	Andre bygninger	1.878
Ejerudgift	6.633	Grund ha	9,4040
Byggear/ombygget	1880/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **370-5668**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

LANDSTED MED FLERE BOLIGER, RIDEHUS OG 9,4 HA - INDTÆGTER FRA 1.DAG - HER ER PLADS TIL ALLE I SMUKKE OMGIVELSER

Landsted med et utal af muligheder, som kan opfylde næsten alle ønsker. Så går du og drømmer om hestepension, bosted, Bed and Breakfast, "hotel" for campingvogne, rideskole, bolig til flere generationer, værksteder til den selvstændige, dagtilbud for unge, håndværkerhotel, måske noget helt andet, eller bare dit helt eget fristed med heste, dyr, jagt og natur, så er "Stigsbjerggård" lige stedet. Der er kort afstand til både strand og skov med mange km. Tæt ved Saltbæk Vig med det skønneste fugleliv. Ejendommen består af 9,4 ha jord, stort stuehus, 2 lejligheder/annexer, 3 værelser med fælles køkken og badeværelse, ridehus, værksteder, flere stalde, rytterstue, folde, ridebane, garage og ny swimmingpool.

Der er pt. hestepension med 21 lyse bokse (leje pr. stk. kr.2.000), ridehus 16 x 36 m, ridebane 20 x 60 m, opvarmet rytterstue/saddelrum og toilet/bad.

Og der er samtidig maskinhus med plads til maskinerne til driften, samt stort værksted med tilhørende køkken/frokoststue m.m.

I forbindelse med stalden er der indrettet 2 lejligheder /annexer i hhv. stueplan og på 1.sal (husleje 2xkr.5.000).. Begge lejligheder er med eget køkken, badeværelse, stue og soveværelser. Meget velegnet til udlejning f.eks. B&B, sommergæster eller hele året. I samme bygning er der 3 gode værelser med fælles køkken og badeværelse. Selve stuehuset har masser af plads og er løbende blevet moderniseret, isoleret og meget mere. Indrettet med entre med trappe til 1.sal, stort køkken/alrum med lyst køkken med kogeø og brændeovn, fløjddøre til opholdsstue og fra opholdsstuen er der udgang til den indendørs swimmingpool, hvor der tillige er spabad, bruseniche, brændeovn, plads til at dase og teknikrum, fra køkkenet er der også udgang til en stor udestue, bryggers med skabe, værelse, gæstetoilet og badeværelse med bruseniche. På 1.sal er der stor repos, stort gavlværelse med opgang til stor hems, værelse med opgang til endnu en hems, soveværelse med walk-in-closet, rum forberedt med installationer til badeværelse og rum forberedt for værelse.

Der er mellem stuehuset og lejlighederne en overdækket mellemgang, så det er nemt at færdes mellem alle boligerne, eller bare benyttes som terrasse.

ALLETIDERS TIL FLERE GENERATIONER, HESTEPENSION, DEN SELVSTÆNDIGE ELLER ALLE SOM HAR BEHOV FOR PLADS - SKAL OPLEVES !

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.

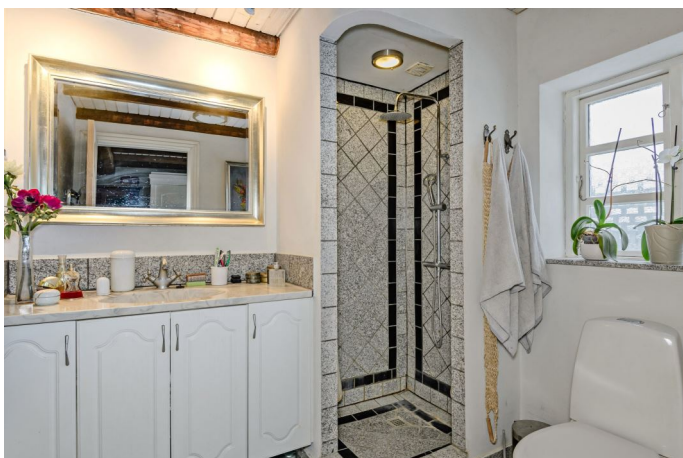
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

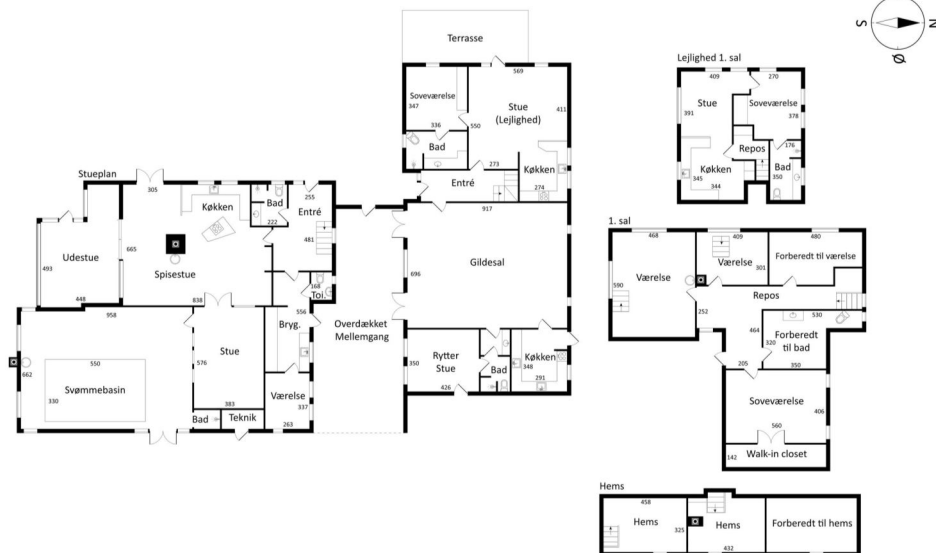
Dato: 05.11.2025



Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

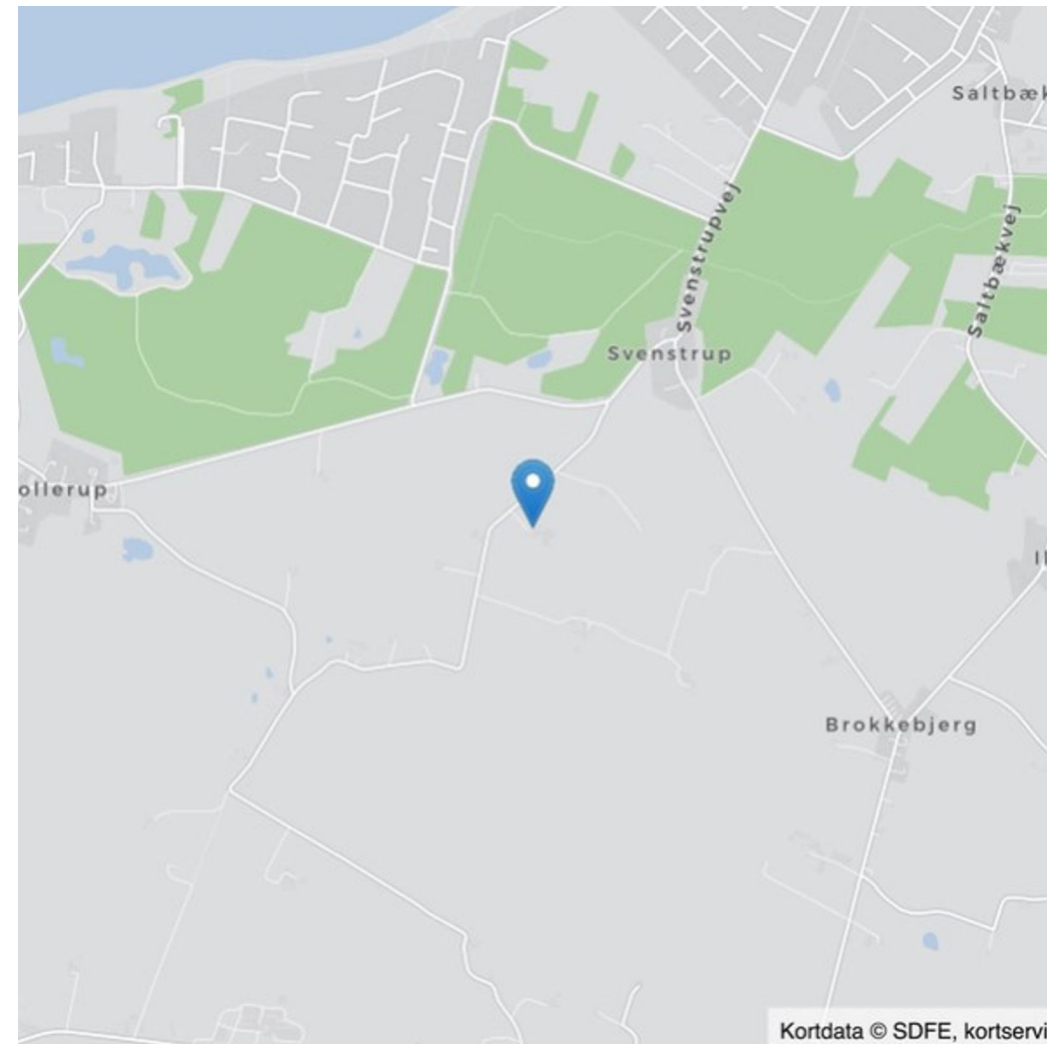
Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
7 c Saltbæk By, Raklev	4,4040 ha	380 m ²
3 eæ Svenstrup By, Raklev	5,0000 ha	0 m ²
Arealer i alt	9,4040 ha	380 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	44 m ²	
Nr. 2 Tranemosevej 162	232 m ²	
Nr. 5 Tranemosevej 162	561 m ²	
Nr. 6 Tranemosevej 162	245 m ²	
Nr. 7 Tranemosevej 162	126 m ²	
Nr. 8 Tranemosevej 162	350 m ²	
Nr. 9 Tranemosevej 162	40 m ²	
Nr. 10 Tranemosevej 162	15 m ²	
Nr. 11 Tranemosevej 162	265 m ²	
Bygningsareal i alt	1.878 m ²	

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Bygning 2 er indrettet med 2 lejligheder/anneks med køkken og bad på i alt 130 m², samt gildesal med køkken og badeværelse.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Incl. alle maskiner til driften af ejendommen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er septiktank

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: forbedret spildevandsrensning

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at se købsaftalens pkt. 11

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at se købsaftalens pkt. 11

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	7 c Saltbæk By, Raklev m.fl.
BFE-nr.:	7333469
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank/Trixtank
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1880/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.326.000 kr.
Grundværdi bolig:	2.068.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.860.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.654.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	9,4040 ha
- heraf vej	380 m ²
Boligareal i alt:	524 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	161 m ²
Øvrige arealer:	
Bolig/anneks bebygget:	149 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.834 m ²
Garage:	44 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

31.01.1968 Dok om vandforsyning mv,
16.01.1995 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug,
16.08.2006 Dok om forsynings-/afledninger mv
13.06.2025 Servitut om permanent ekstensivering

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 5,30 ton
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser, at der er 12 elementer solfangere til det varme vand.
Sælger oplyser, at varmeudgiften incl. opvarmning af de 2 ekstra lejligheder, 3 værelser, badeværelse, rytterstue mm har været kr. 36.000,00 til træpiller
Eller der kan benyttes 60-70 m3 brænde.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for erhvervsejendom.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier anslået til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskat, 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.:

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 2.068.000,-.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

BEMÆRK - PGA. DET NYE SKATTESYSTEM KAN DER VÆRE AFGIVELSER FRA DE ANFØRTE EJERUDGIFTER !



Adresse: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.490	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld bolig	kr.	27.463	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr.	34.477	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	5.059	I alt	kr.	6.039.850
Skorstensfejning	kr.	1.872			
Digelauguet Saltbækvig	kr.	440	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	800	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		79.600			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.489 md./ 377.870 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.775 md./ 309.305 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 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: 05.11.2025
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: Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 370-5668
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 05.11.2025

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
DLR Kredit A/S/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	359.707	361.466	361.660	EUR	3,08	67.610	6,00	3,95			Nej	
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	249.102	247.850	247.458	DKK	0,05	34.880	8,00	3,83			Nej	
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	204.646	203.635	203.314	DKK	0,05	23.851	10,00	3,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine, Emhætte,
INCL. alle maskiner som er nødvendige for driften af hestepension (bla. traktorerne Deutz 1, Volvo Boxer, Ferguson 35 med frontlæsser)

INDTÆGT: Hestebokse: 21 stk bokse á kr. 2.000,00 incl. fold, strøelse og wrap.

Boliger: 2 ekstra lejligheder, husleje kr. 5.000 pr. stk. + forbrug, samt 3 værelser med adg. til køkken og bad.

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.