



REAL

## Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>179</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Andre bygninger	<b>159</b>
Ejerudgift	<b>2.904</b>	Grund ha	<b>4,7495</b>
Byggeår	<b>1907</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **370-6355**

**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: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026



### SKØN LANDEJENDOM OMGIVET AF SKOV, GOD JAGT - MULIGHED FOR DYREHOLD - LYST OG VENLIGT STUEHUS

Her bor du midt i den fantastiske natur og alligevel kun 5 min. kørsel fra Spangsbro med skoler, idrætshal, daginstitutioner, indkøb i Brugsen. 10 min. kørsel til gågaden i Kalundborg.

Stuehuset er med murede facader, eternittag og vinduer i bondehusstil. Indrettet med bl.a.: Helt nyt bryggers med lyse elementer, entre med trappe til 1. sal, badeværelse med hvide fliser, bruseniche og skabsarrangement, lækkert moderniseret køkken/alrum med hvide elementer pålagt en varm træbordplade, kogeø med keramisk induktionsplade, spiseplads og en lille "Cafeniche", stor lys vinkelstue med brændeovn og akustikvæg, depot og baggang. Der er gulvvarme i stort set hele stueplan, billig varme via jordvarmeanlæg. 1. sal: Ekstra stue eller som aktivitetsrum, soveværelse med altan og værelse i tilknytning til soveværelset - kan evt. bruges til et mindre barn, stort nyistandsat gavlværelse.

Fra beboelsen er der adgang til 2 gode udhusrum, som evt. kan indrettes til garage, hobbyværksted eller aktivitetsrum til børnene.

Den store grund rummer de skønneste naturværdier, egen sø og ikke mindst mulighed for dyrehold, anlæg af køkken- eller frugthave.

Der er en lille hal, som kan anvendes til værksted, lift til bil eller blot til opbevaring af maskinparken.

Jorden er opdelt med ca. 2,6 HA ved beboelsen og ca. 2,1 HA som 2 stykker til jagt- og naturoplevelser. Mulighed for tilkøb af yderligere ca. 4 HA jagtareal.

LANDEJENDOM MIDT I NATUREN MED EGEN SØ - RUMMELIGT STUEHUS TIL BØRNEFAMILIEN - MASSER AF MULIGHEDER FOR DYREHOLD, NATUROPLEVELSER OG JAGT !

### 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.

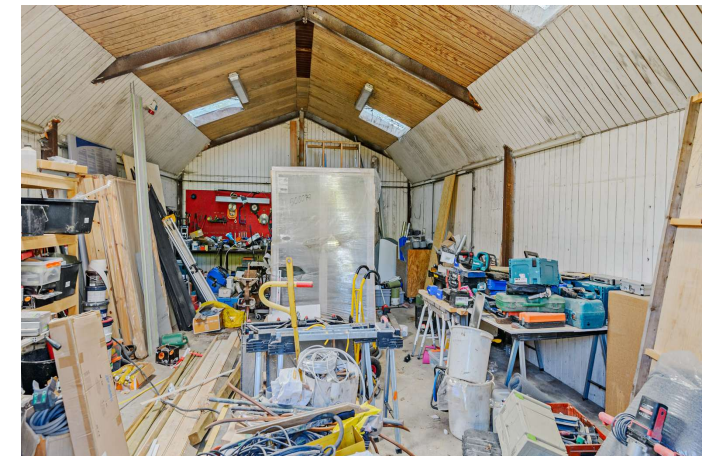
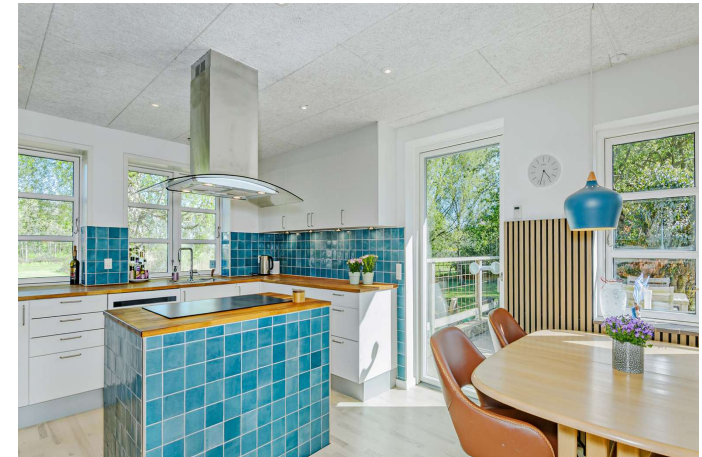
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026

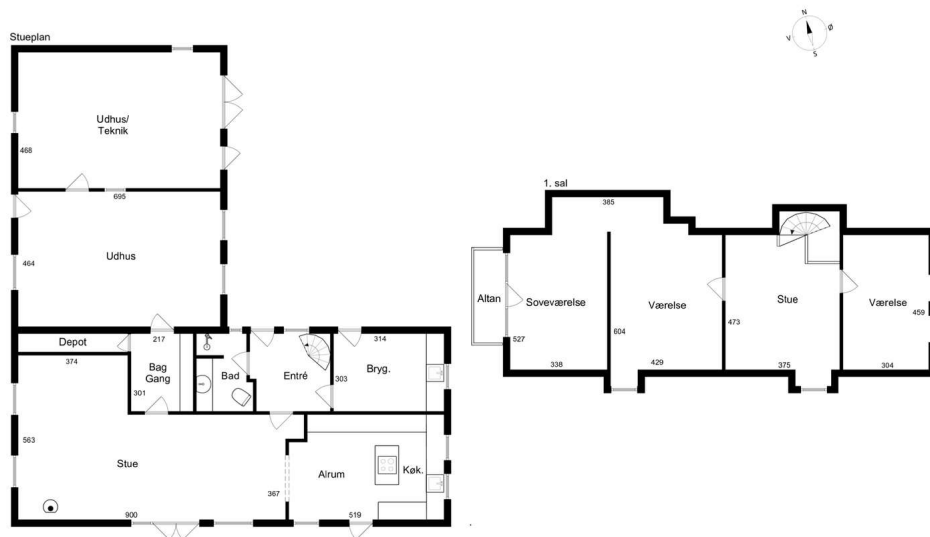




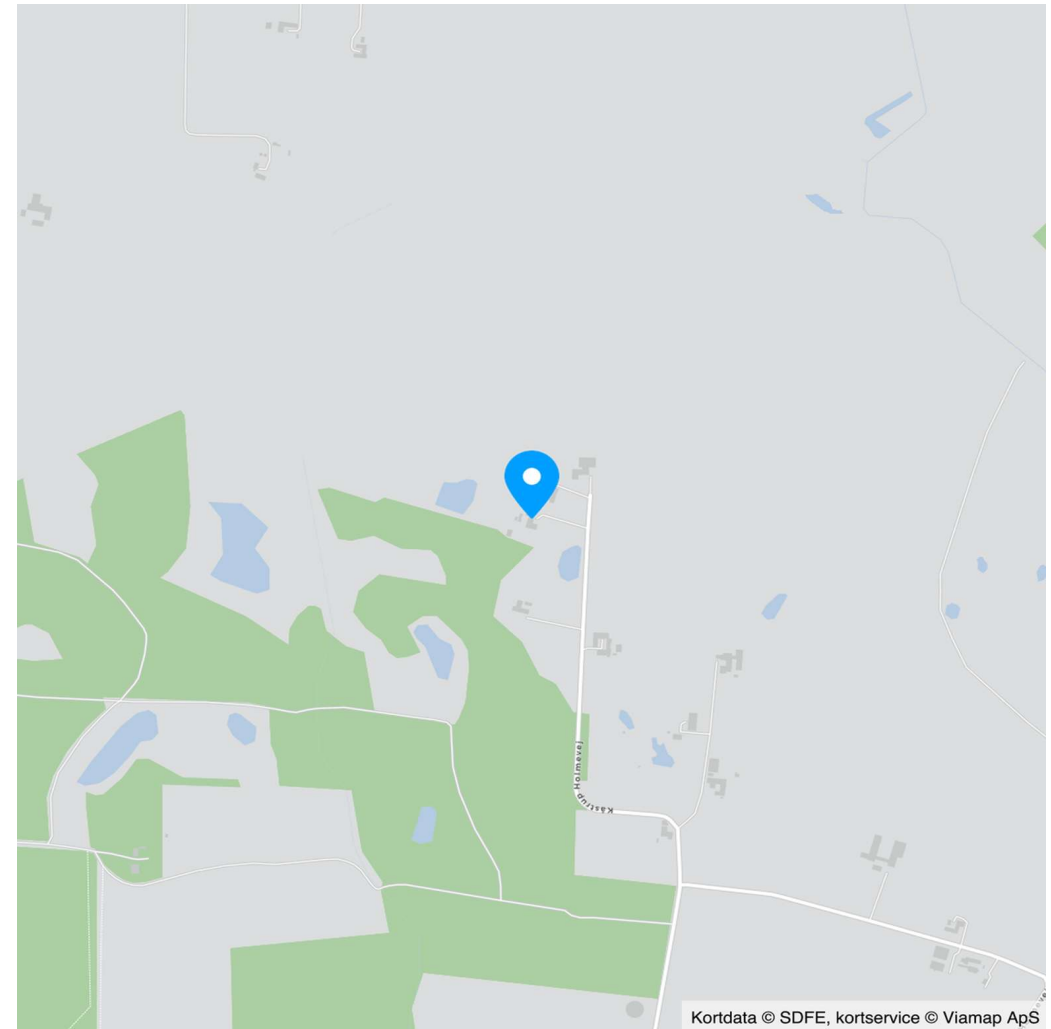
Adresse: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 2e Kåstrup, Kalundborg Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 1353043  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1907

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.636.000  
Grundværdi bolig: 1.214.000  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.308.800  
Grundlag for grundskyld bolig: 971.200  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 4,7495 ha  
- heraf vej 502 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 179 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 63 m<sup>2</sup>  
Udhus: 48 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>  
Carport: 23 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.01.1995 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 3A

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

, Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Skabsfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.202 Forbrug: 7.544 KWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I energimærket er der beregnet et årsforbrug til varme på 7.544 KWh. Den nuværende pris er anslået til kr. 1,75 pr. KWh.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 salgsoptillingens 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: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.675	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	16.122	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	2.762	I alt	kr.	2.914.250
Rottebekæmpelse	kr.	274	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejer	kr.	1.192			
Digetlaget Saltbækvig	kr.	253			
Ejendomsforsikring	kr.	7.575			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.853			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.755 md. / 189.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.765 md. / 153.176 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: Kåstrup Holmevej 21, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 370-6355  
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 01.07.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 1.960.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 467.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1k - Kåstrup, Kalundborg Jorder	0,3554 ha	67 m <sup>2</sup>
2e - Kåstrup, Kalundborg Jorder	0,4141 ha	83 m <sup>2</sup>
9c - Kåstrup, Kalundborg Jorder	2,5580 ha	204 m <sup>2</sup>
13f - Kåstrup, Kalundborg Jorder	0,4511 ha	83 m <sup>2</sup>
1h - Saltmade, Kalundborg Jorder	0,9709 ha	65 m <sup>2</sup>
Areal i alt	4,7495 ha	502 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Kåstrup Holmevej 21 - Stuehus til landbrugsejendom	1907	179 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Kåstrup Holmevej 21 - Udhus	1907	48 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Kåstrup Holmevej 21 - Garage	1947	25 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Kåstrup Holmevej 21 - Maskinhus, garage mv.	1000	63 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 - Kåstrup Holmevej 21 - Carport	2013	23 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		338 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>

#### Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Kåstrup Holmevej 21 - Stuehus til landbrugsejendom	

Nr. 4 - Kåstrup Holmevej 21 - Maskinhus, garage mv.

#### Øvrige bemærkninger:

Stuehuset har følgende dækninger: Bygningsbrand, Bygningskasko, Stikledninger og kabler. Kopi af policen kan indhentes hos ejendomsmægler. Skur og lade er ikke omfattet.

#### Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

#### Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

# 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.

*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.