



REAL

Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	117
Kontant	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.569	Grund m ²	3.871
Byggeår	1964	Energimærke	F

Sagsnr. **370-6509**

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: Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6509
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 11.08.2026



HÅNDVÆRKERTILBUD MED MASSER AF POTENTIALE - NATURSKØN BELIGGENHED PÅ STOR GRUND.

Her er et spændende håndværkertilbud med mange muligheder. Der er en bolig i 1 plan og en masse ekstra bygninger - hvis man kan finde frem til dem på den massivt tilvoksede grund.

Huset trænger til gennemgribende modernisering, men giver en oplagt mulighed for at skabe et hjem efter egne ønsker og behov.

Boligen er pt. indrettet med stort køkken med lyse låger og spiseplads, viktualierum, opholdsstue med udgang til meget ugeneret terrasse, soveværelse med skabe, 2 børneværelser, entre og ældre badeværelse med bruseniche. Alt trænger til modernisering, rengøring, maling og meget mere.

Sammenbygget med boligen er der et ældre fyrrum med brændefyr og en rummelig ældre garage/værksted.

Grunden er stor og har masser af velbevokset beplantning, som skaber en privat og ugeneret atmosfære. Her er rig mulighed for at anlægge en skøn have, køkkenhave, eller skabe et fristed i naturskønne omgivelser.

Her finder man en ældre træbygning med dyrestald (2-3 bokse og staldgang), som kan anvendes til opbevaring, værksted eller hobbyformål.

Dette er en ejendom for den kreative køber eller håndværkeren, der ser muligheder frem for begrænsninger. Med den rolige beliggenhed og de mange udviklingsmuligheder kan dette blive et helt særligt hjem for den køber, som er klar til at investere tid og kræfter.

RENOVERINGSPARAT EJENDOM - OMGIVET AF VELBEVOKSET NATUR-GRUND OG ÅBNE MARKER

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.

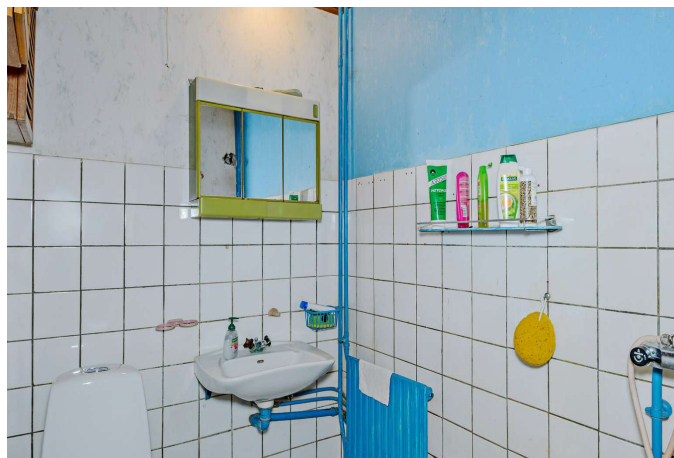
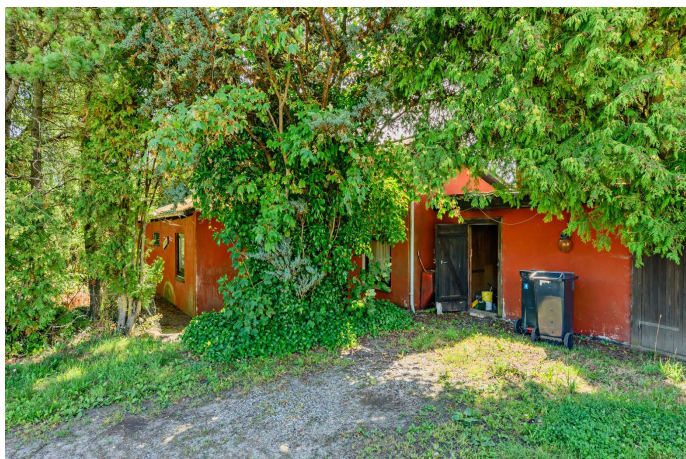
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6509
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 11.08.2026





Adresse: Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6509
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 11.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 12c Reerslev By, Reerslev m.fl.
BFE-nr.: 1316711
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 866.000
Grundværdi: 364.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 692.800
Grundlag for grundskyld: 291.200

Arealer**

Grundareal: 3.871 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 31 m²
Carport: 15 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur, Køleskab (Gram), Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6509
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 11.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.200 Forbrug: Brænde, olie og el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation: Brændefyr

Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6509
 Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 11.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Rottebekæmpelse
 Skorstensfejer
 Renovation
 Sælgers forsikring

kr.	3.533
kr.	4.834
kr.	200
kr.	1.756
kr.	2.742
kr.	5.768

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 Omkostninger til berigtigelse, anslået
 I alt

kr.	695.000
kr.	6.050
kr.	8.603
kr.	9.500
kr.	719.153

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	18.833
-----	--------

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.862 md. / 46.347 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.128 md. / 37.531 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: 09.07.2026

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: Risbjergvej 16, Risbjerg, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6509
Ejerudgift/md.: kr. 1.569

Dato: 11.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1: hovedstol kr. 338.000

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 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.