



REAL

Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	142
Kontant	9.995.000	Andre bygninger	1.457
Ejerudgift	5.082	Grund ha	34,0931
Byggeår	1885	Energimærke	F

Sagsnr. **370-6572**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 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: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026



LAND- OG HESTEEJENDOM MED 34 HA JORD - STOR LADE/RIDEHUS - VÆRKSTED - LØSDRIFTSSTALD - RIDEBANER

Denne landejendom har bare alle muligheder, både til landmanden, rytteren, håndværkeren, gårdbutikken eller noget helt andet. Meget velplaceret i rolige omgivelser og samtidig centralt på Sjælland.

Ejendommen ligger naturskønt for enden af egen grusvej og omgivet af egne marker, så der er både meget reelle dyrkningsarealer og nem adgang til foldarealer. Derudover er der et stort, særskilt engareal, hvor der høstes hø.

Der har været afholdt flere ridestævner på gården, da der er gode faciliteter med både en ridebane 20x40 m, en round pen og en stor ovalbane, som især benyttes til islandske heste.

Stor lade med stålspar og hæveporte i begge ender. Laden måler ca. 16 x 38 m, og benyttes pt. som ridehus, men er også velegnet som maskinhus, lager eller andet.

Staldlængen er en muret vinkelbygning med tegltag. Her er et meget stort værksted med støbt gulv, hæveport og højt til loftet. Der er indrettet stor løsdriftsstald til kvæg eller heste, samt 2 hestebokse. Separat sadelrum/vaskerum og foderrum. Stort rum som er meget velegnet til feks. gårdbutik, og ved siden af ligger grovkøkken med skabe. Dobbelt bil-garage. Fyrrum med pillefyr.

På loftet er der en ældre medhjælperbolig med 2 værelser, køkken-niche og mindre badeværelse (ikke reg. som bolig).

2 skure der benyttes til løsdrift - den ene opdelt i 2 rum med foderbøjler.

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: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026

Selve stuehuset har bolig indrettet i stueplan med indgang til en meget stor entre/forstue med trappe til loftet, køkken-alrum med spiseafdeling, kæmpe opholdsstue med brændeovn og udgang til terrasse og haven (her kan nemt indrettes ekstra værelse), soveværelse med skabsvæg og badeværelse med gulvvarme, bruseniche og plads til vaskemaskine/tørretumbler.

Loftet er pt. uudnyttet, men er forberedt for bolig med brede kviste, hævede hanebånd med mere.

Ved siden af boligen ligger lille staldbygning, der er indrettet som pænt anneks. Her er kombineret køkken-alrum-stue, badeværelse med gulvvarme og bruseniche og trappe til 1. sal med et stort soveværelse med lofter til kip. Varmepumpe. (ikke reg. som bolig).

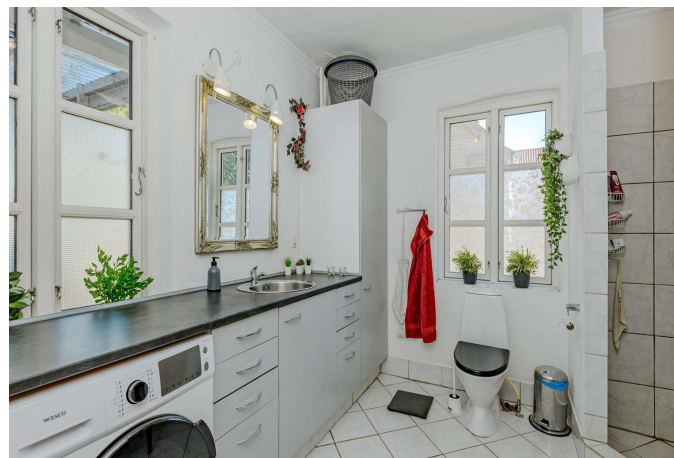
Skøn gammel landhave med blomster, buske og frugttræer.

LANDEJENDOM MED MANGE MULIGHEDER - BÅDE FOR LANDMANDEN, HESTEFOLKET, HOBBY M/K OG NATURELSKEREN.

Adresse: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

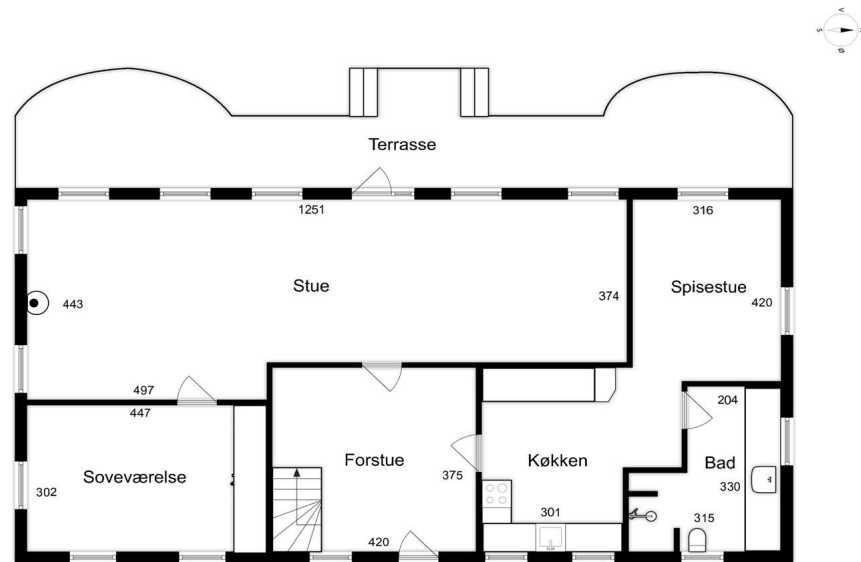
Dato: 30.10.2026



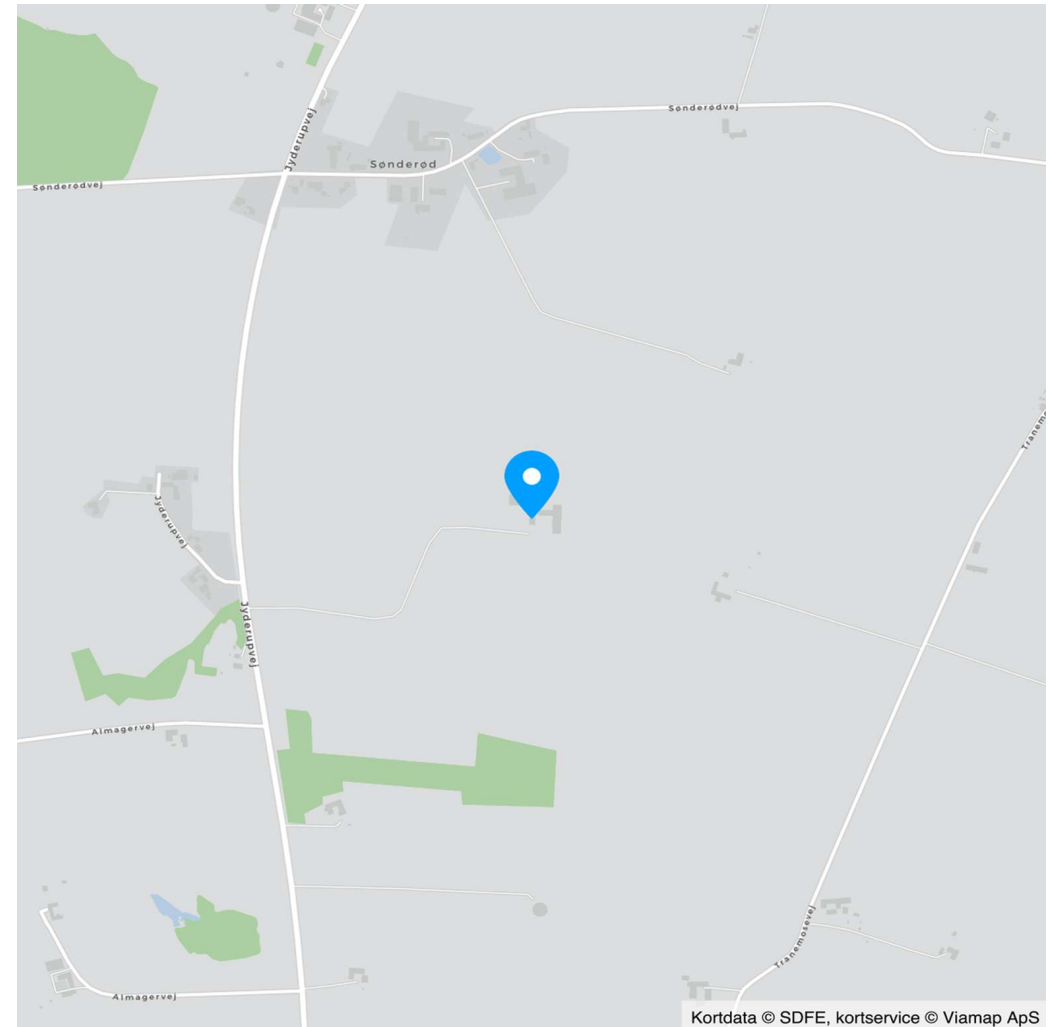
Adresse: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug og beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 3d Sønderød By, Reerslev m.fl.
BFE-nr.: 10125482
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 5.350.000
Grundværdi bolig: 9.398
Grundværdi produktionsjord: 1.489.802
Grundværdi øvrig jord: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.280.000
Grundlag for grundskyld bolig: 7.518
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 1.191.842
Grundlag for grundskyld øvrig jord: 0

Arealer**

Grundareal: 34,0931 ha
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 15 m²
Erhvervsareal: 1.341 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 51 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 50 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: 01.01.1585 - Ved forandring af ejer svares til et legat for skolevæsenet og fattige på Kattrup Gods 1% af købesummen
- Nr. 2: 28.02.1892 - Dok om fredning, Vedr 11B
- Nr. 3: 15.10.1896 - Dok om fredning, Vedr 18
- Nr. 4: 19.12.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, slambassin, Vedr 2H Sønderød
- Nr. 5: 05.10.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 6: 05.10.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 9A
- Nr. 7: 17.12.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11B, 18, 1B
- Nr. 8: 18.12.1979 - Dok med NVE, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 5E Reerslev
- Nr. 9: 25.01.1982 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 10: 02.03.1987 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5A, 5B Sønderød 5-e lod til 5-a
- Nr. 11: 07.11.1991 - Dok med NVE, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 5E Reerslev
- Nr. 12: 18.02.2004 - Dekl. ang transformerstation/kabler Ej til hinder for prt. Vedr. 1-b Reerslev
- Nr. 13: 18.02.2004 - Deklaration med NVE ang kabler Ej til hinder for prt. Vedr. 11-b Sønderød
- Nr. 14: 29.09.2004 - Deklaration om rådighedsindskrænkning på areal i Hesselbjerg Mose ved Åmose A Vedr. 3-d Sønderød
- Nr. 15: 23.05.2005 - Deklaration ang bredbånds anlæg (Dekl.nr. 5595) Ej til hinder for prt. -

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug: 7 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F

Brændeovn med UKENDT produktionsår

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



Adresse: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.828	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	125	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	8.582	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.762	I alt	kr.	10.066.350
Skorstensfejer	kr.	1.921	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	763			
Forsikring	kr.	25.000			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 60.980

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.523 md. / 702.270 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.642 md. / 559.701 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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

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: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 3.273.000
Nr. 17: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

jendom

Nr. 2 - Jyderupvej 78 - Anden bygning til landbrug

mv.

Nr. 5 - Jyderupvej 78 - Maskinhus, garage mv.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1b - Reerslev By, Reerslev	9,5663 ha	0 m ²
3d - Sønderød By, Reerslev	5,6948 ha	0 m ²
11b - Sønderød By, Reerslev	18,8320 ha	0 m ²
Areal i alt	34,0931 ha	0 m ²

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:

Ingen.

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Jyderupvej 78 - Stuehus til landbrugsejendom	1885	142 m ²	142 m ²
Nr. 2 - Jyderupvej 78 - Anden bygning til landbrug mv.	1949	737 m ²	
Nr. 3 - Jyderupvej 78 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1916	51 m ²	
Nr. 4 - Jyderupvej 78 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1997	50 m ²	
Nr. 5 - Jyderupvej 78 - Maskinhus, garage mv.	2019	604 m ²	
Bygningsareal i alt		1.599 m ²	142 m ²

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	9.995.000
Kontant købesum i alt	kr.	9.995.000

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Landbrug

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Jyderupvej 78 - Stuehus til landbrugse-	



Adresse: Jyderupvej 78, Sønderød, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 370-6572
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 30.10.2026

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er bortforpagtet 21,75 ha for 1 år af gange. Forpagtningsafgift ca. kr. 92.000.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Forefindes på ejendommen.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

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.