



REAL

Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	2.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.093	Grund m2	16.517
Byggear	1929	Energimærke	D

Sagsnr. **370-4764**

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: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025



Beskrivelse:

LANDSTED MED 1,6HA JORD - TÆT VED KALUNDBORG OG ALLIGEVEL UDE PÅ LANDET - VELEGNET TIL BÅDE DYREHOLD OG ERHVERV

Ved lille vej lige udenfor Rørby med gåafstand til indkøb, skole m.m. ligger dette hyggelige landsted. Der er en dejlig udsigt over de omkringliggende marker.

Fra ejendommen er der kun 300 meter til Rørby med gode busforbindelser Kalundborg-Slagelse-Høng, cykelsti til Kalundborg-Slagelse, skole, idrætshal og en splinterny Netto-forretning. Der er skolebus på Møllevangen.

Ejendommen består af stuehuset, flot helårs-udestue, staldbygning, lille lade, drivhus og løsdriftsstald. Boligen, stald og lade ligger omkring en lukket gårdsplads, og der er direkte adgang fra boligen til stalden.

Selve boligen er indrettet med køkken med lyse elementer og spiseplads. Fra køkkenet er der udgang til den meget flotte udestue, hvor havens liv og solens gang på himlen kan opleves året rundt. Udestuen er 8-kantet med smukt loft til kip og lyst klinkegulv med gulvvarme. Opholdsstue med trappe til 1.sal. Værelse. Badeværelse med hvide fliser og bruseniche. Lille entre. På 1. sal er der repos og 3 soveværelser, heraf 1 med skabsvæg.

Fyrrum med pillefyr, som opvarmer boligen. Derudover er der et 6 kWh solcelleanlæg, som giver en meget lav eludgift.

Solid staldbygning med 6 murede hestebokse, opvarmet sadelrum og toilet. Der er fra staldbygningen adgang til bryggers og herfra videre adgang til selve boligen via den meget flotte udestue.

Den store grund er anlagt med folde, ridebane og en hyggelig lukket have.

"KIRKELY" HAR DET HELE - NEMT TIL BÅDE BY OG LAND.

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: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025

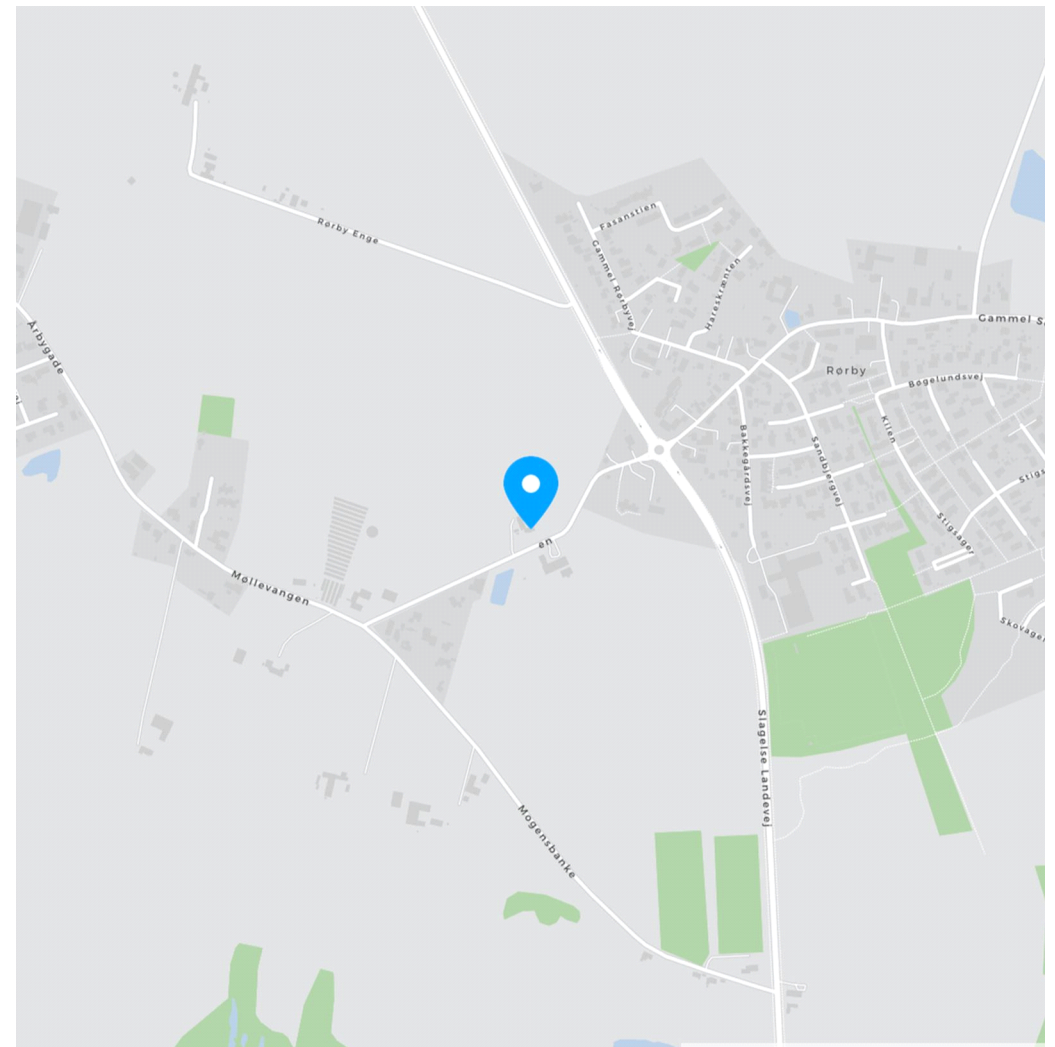


Adresse: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025

Stueplan





Adresse: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	1 e Rørby By, Rørby
BFE-nr.:	2465310
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.028.000 kr.
Grundværdi:	556.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	822.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	444.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	16.517 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	26 m ²
Udhus:	300 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.03.1907 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 17.01.1952 Dok om sikring af Rørby kirkes fri beliggenhed mv.
Nr. 3 lyst d. 01.02.1952 Dok om vandværk mv.,
Nr. 4 lyst d. 08.03.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 5 lyst d. 22.11.2013 Dekl. om kloakanlæg.

Tilbehør:

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

Voss komfur, Electrolux emhætte, Køleskab med frys.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.873 Forbrug: 3.975,00 kg
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug beregnet ud fra 3.975 kg træpiller og 468 kW elvarme.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.194	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	7.384	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	9.000	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.524	I alt	kr.	2.317.650
Skorstensfejning	kr.	762	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Rottebekæmpelse	kr.	256			
Ejerudgift i alt 1 år		25.120			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.093 md./ 145.112 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.897 md./ 118.762 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: 28.11.2025
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: Møllevangen 6, Rørby, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-4764
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 28.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: 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!

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.