



REAL

## Kåstrup Holmevej 8, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>152</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.025</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>18.389</b>
Byggeår/ombygget	<b>1905/1979</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **370-5406**

**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 8, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 29.06.2026



### **LANDEJENDOM MED DET HELE - BILLIG VARME, 1,8 HA, TÆT PÅ BY, SOLCELLER, VÆRKSTED, STALD OG SKØN BELIGGENHED**

Her kan man få opfyldt ønsket om at bo på landet og samtidig tæt ved by, skole mm. opfyldes. Der er dejlig natur, fred og ro, men alligevel kun ca. 5 km til Kalundborg, og kun ca. 2 km til skole, friskole, hal, brugs m.m. Jorden på 1,8 ha ligger omkring ejendommen, og der er kort afstand til statsskov med masser af ridemuligheder og naturoplevelser.

Ejendommen består af en stor bolig, depotrum/kontor og vaskerum, staldbygning, dobbelt carport med værksted, løsdrift, lagerplads og meget mere. Rundt om det hele ligger den 1,8 ha store grund, som pt. er anlagt med ridebane 20m x 55m, folde, sydvendt have, bede, buske, frugttræer, 2 drivhuse, stor flisebelagt gårdhave/terrasse og stor flisebelagt indkørsel - ca. 550 m2 fliser.

Der er lave udgifter til både strøm og varme, idet ejendommen både har jordvarmeanlæg, 2 luft til luft varmepumper og solcelleanlæg med batterier ( fra 2025 med 14 kWp ). Der er etableret nyt SOP kloakanlæg fra 2023.

Selve boligen er opført i pudset mur med glaseret tegltag, og er løbende blevet renoveret siden 2014 og frem til i dag. Her er der indrettet med køkken med hvide Vordingborg elementer med profil, stor vinkel-opholdsstue med pejs med indsats og udgang til terrassen, soveværelse med skabsvæg med skydelåger, værelse, stort gennemgangsværelse/kontor, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, bryggers med ekstra toilet, og lille entre. Fra bryggers er der, i samme bygning, udgang til stort vaskerum og et ekstra hobbyrum/kontor/gæsteværelse. Lyst klinkegulv.

Opgang til loftet, hvoraf en del er velisoleret og meget velegnet til opbevaring/lager.

Dobbelt carport fra 2025 med værkstedsrum med elport og flisebelagt gulv.

Der er en muret staldbygning med eternittag uden asbest. Her er der 2 hestebokse, sadelrum/pusleplads, godt loftsrum, og der er tilbygget en nyere løsdriftsafdeling på 70 m2. Træbygning med presenning til halm eller anden opbevaring.

**EJENDOM TIL DET HELE - FAMILIELIVET, DYREHOLD, HAVEELSKEREN, MINDRE ERHVERV ELLER BARE TIL REN NYDELSE**

### 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: Kåstrup Holmevej 8, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 29.06.2026





Adresse: Kåstrup Holmevej 8, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 13d Kåstrup, Kalundborg Jorder  
BFE-nr.: 5345720  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1905/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.678.000  
Grundværdi: 1.216.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.342.400  
Grundlag for grundskyld: 972.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 18.389 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 152 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 35 m<sup>2</sup>  
Udhus: 57 m<sup>2</sup>  
Dobbelt carport med værk-  
sted: 80 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte, Køleskab (Miele), Opvaskemaskine, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kåstrup Holmevej 8, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Tjenestemændenes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovn**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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/pejseindsatsen 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.: 12.000 Forbrug: 6.938 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Jordvarme og 2 varmepumper

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs med indsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 B



Adresse: Kåstrup Holmevej 8, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 29.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.846	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	16.148	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	3.216.050
Rottebekæmpelse anslået	kr.	500			
Husforsikring anslået	kr.	8.000	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.		
Skorstenfejer anslået	kr.	1.300			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 36.295

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.378 md. / 208.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.080 md. / 168.962 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 8, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-5406  
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 29.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.494.600  
Nr. 2: hovedstol kr. 518.800

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Announce*



## 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.