

An aerial photograph of a large agricultural property. In the upper left, a red arrow points to a small white house with a red roof. The property is mostly covered in green crops, with a winding road or path on the right side. A dark blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	160
Kontantpris	2.795.000	Andre bygninger	632
Ejerudgift	2.832	Grund ha	2,2346
Byggeår/ombygget	1890/2025	Energimærke	D

Sagsnr. **371BL153**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

REAL

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: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

I idylliske omgivelser lige nord for Ruds Vedby ligger denne fine landejendom, hvor I får masser af udfoldelsesmuligheder. Der er tale om en firelænget gård, som udover stuehuset består af store, brugbare udbygninger med mange anvendelsesformål. Særlig hestehold er oplagt, idet der er fire bokse i staldbygningen, og i den fritliggende maskinhal venter et veludstyret værksted med støbt gulv og lift.

I ankommer til ejendommen via en smuk allé, som deler sig i to og giver adgang til henholdsvis maskinhallen og hovedbygningerne. De anseelige udbygninger og grundarealet på godt 2,2 hektar bidrager med ekstra rum til både pladskrævende hobbyer og erhverv, hvad enten I drømmer om at udfolde jer kreativt, rode med maskiner eller holde husdyr.

Staldbygningen, som er afsat til en garage, fire hestebokse og to disponible rum, er oplagt til heste, og til det formål får I også to græsfolde og en udnyttet ridebane. Hallen med værksted er til gengæld oplagt til biler og andre store maskiner.

Stuehuset er et klassisk eksemplar fra 1890, som løbende er blevet renoveret. Især førstesalen, som står flot, da den blev indrettet i 2025 med en repos og to gode værelser. Også i stueetagen, som rummer et køkken-alrum med dagligstue i åben forbindelse samt et badeværelse, et bryggers og et værelse, er der sket lidt. Det inkluderer nyere gulve fra 2018/2019 og en modernisering af badeværelset i 2019/2020. Imidlertid kan I med fordel sætte jeres eget præg på boligen.

Ude venter ugenerede udemiljøer med udsigt over markerne samt en veletableret have med høje, gamle træer. Beliggenheden er kendetegnet af landlig idyl og natur i form af opdyrkede marker og fantastiske skovområder. Samtidig når I hurtigt byens bekvemmeligheder i Ruds Vedby, og det tager blot 20 minutter at køre til Slagelse.

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: Sacha Hagstrøm

Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025



Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

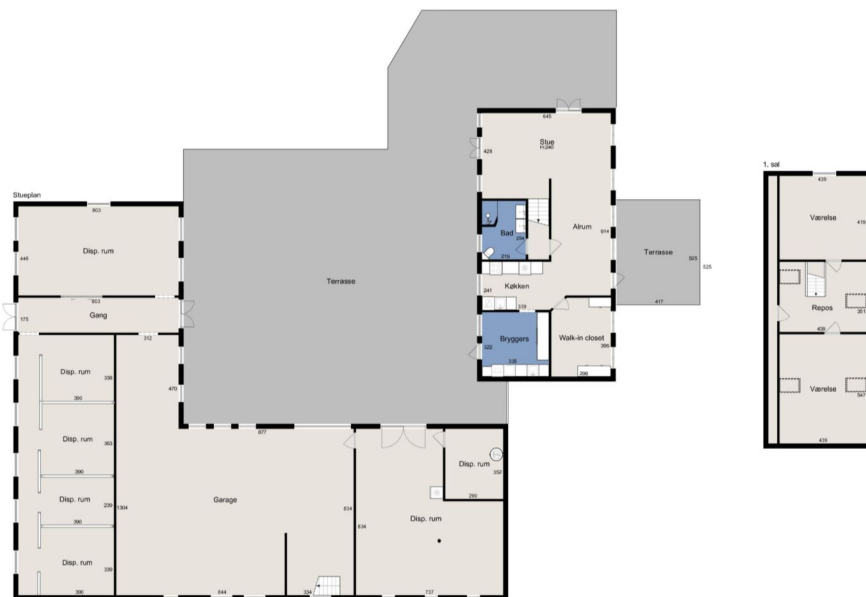
Dato: 29.09.2025



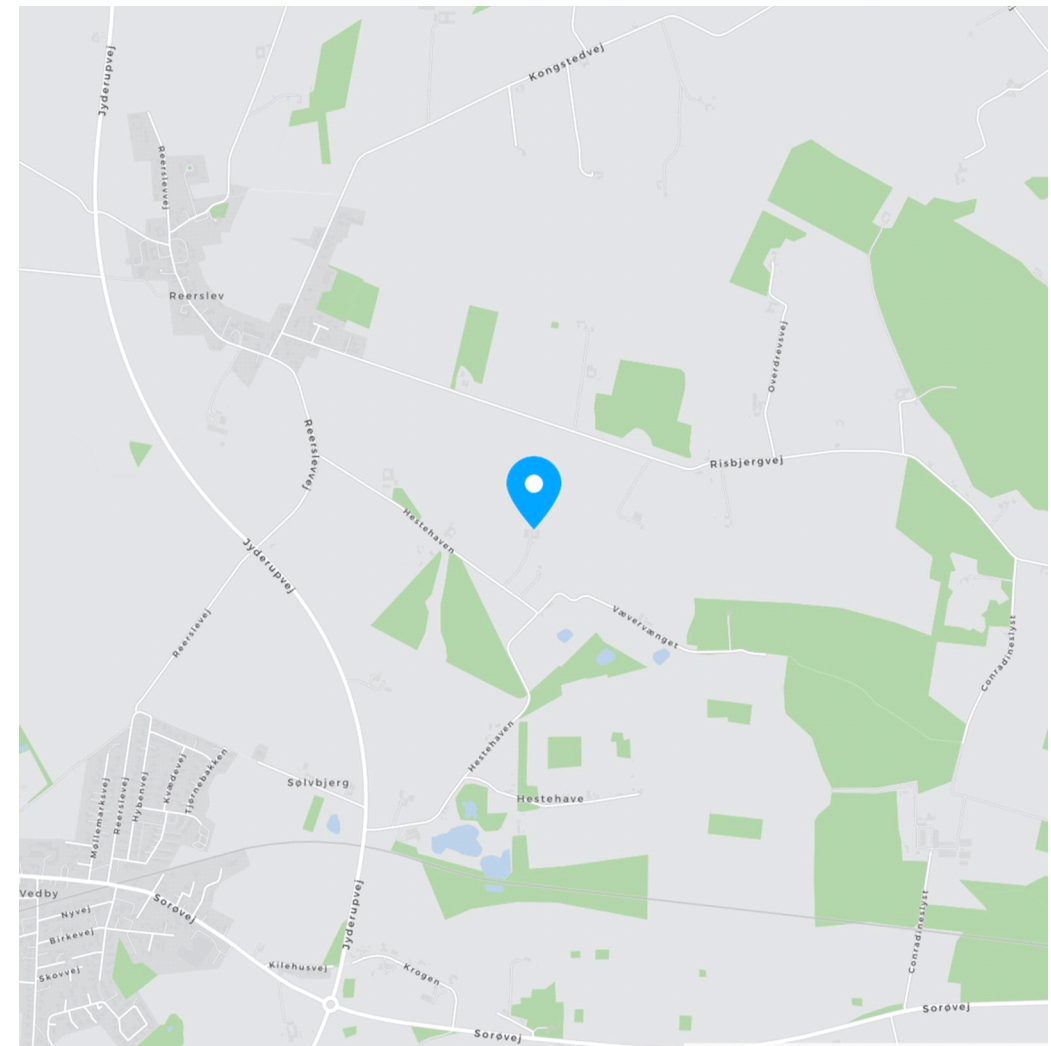
Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

14 a Reerslev By, Reerslev

Arealer i alt

Areal

2,2346 ha

2,2346 ha

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Hestehaven 30 - Garage - lade - stald

Areal

223 m²

Nr. 3 Hestehaven 30 - Stald

101 m²

Nr. 5 Hestehaven 30 - Maskinhal

308 m²

Bygningsareal i alt

632 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at

Sælger har en mundtlig forpagtningsaftale, som løber frem til høst, ellers 12 mdr.

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	14 a Reerslev By, Reerslev
BFE-nr.:	2479018
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1890/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.200.000 kr.
Grundværdi bolig:	456.800 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	843.520 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	554.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Whirlpool køleskab - Bauknecht køleskab - fryser - Siemens opvaskemaskine - Asko komfur - emhætte - Bosch vaskemaskine - Gram tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	2,2346 ha
Boligareal i alt:	160 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	632 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Ingen



Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.310 Forbrug: 4,40 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeforbrug jf. energimærke træpiller kr. 21.170,00 og el kr. 1.140,00

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Der er indlagt fibernet

Forpagtning:

Sælger har en mundtlig forpagtningsaftale, som løber frem til høst, ellers 12 mdr.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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



Adresse: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.302	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld bolig	kr.	9.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	15.231	Omkostninger til køberrådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.662	I alt	kr.	2.823.650
Skorstensfejning	kr.	1.230			
Rottebekæmpelse	kr.	355			
Ejerudgift i alt 1 år		33.983			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.131 md./ 181.572 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.252 md./ 147.022 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: 26.09.2025
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: Hestehaven 30, Reerslev, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 371BL153
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 29.09.2025

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:

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.744.120	1.744.120	1.773.082	DKK	5	127.599	28,50	5,51			Nej	

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe