

**REAL**

**Privat**

**B&B**



## Kåstrup Holmevej 23, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>251</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>262</b>
Ejerudgift	<b>3.472</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>52.050</b>
Byggeår/ombygget	<b>1905/1986</b>	Energimærke	<b>D + B</b>

Sagsnr. **370-6034**

**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 23, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026



### LANDEJENDOM MED 5,2 HA JORD, JAGT, PLADS TIL HESTE OG FÅR, MULIGHED FOR AT VÆRE SELVFORSYNENDE MED GRØNTSAGER, IGANGVÆRENDE BED AND BREAKFAST MED 6 VÆRELSE

Her kan alle ønsker opfyldes på en gang. Du er omgivet af en storslået natur og alligevel kun ca. 5 km. fra Kalundborg og byens store arbejdspladser. Her er der mulighed for jagt på egen grund og et særdeles aktivt fritidsliv, hvor du selv bestemmer om du ønsker dyrehold med f.eks heste eller får, frugtplantage, dyrkning af vin eller noget helt andet. Du er omgivet af statsskov med masser af ridemuligheder og naturoplevelser.

Stuehuset er med murede facader, sort eternittag og med hyggelige bondehusvinduer. Indrettet i stueplan med bl.a: Entre/fordeling, praktisk bryggers med egen indgang, badeværelse med bruseniche, stort køkken/alrum med masser af skabe og god bordplads, spiseafdeling med plads til mange gæster og en krog med brændeovn, hyggelig opholdsstue med dør ud til terrassen. 1. sal: En ekstra stue eller som aktivitetsrum, soveværelse, værelse og badeværelse. Mulighed for yderligere udnyttelse af loftet.

Igangværende, pænt og indbydende Bed and Breakfast med mange faste kunder, indrettet som en separat del af ejendommen med bl.a.: Entre/indgangsparti, fællesareal med køkkenniche og opholdsrum, 2 værelser med eget badeværelse, 4 værelser som deler 2 badeværelser. Erhvervsdelen med B&B kan fint dække indkomsten for 1 person i husstanden. Erhvervsdelen kan også benyttes til kursusvirksomhed, behandlerrum til fysioterapeut eller lign.

Den samlede ejendom har hele 6 badeværelser.

Hele ejendommen opvarmes til en fornuftig pris med jordvarme.

Gode udbygninger på i alt 144 m2 med garageplads, værksted eller til anden hobbyaktivitet. Gårdsplads med plads til mange gæster i egen bil.

Hyggelig ældre have med mange hyggekroge, flere terrasser og plads til en kæmpe køkkenhave. Den tilhørende jord byder på den skønneste natur med et rigt dyreliv - bestil en fremvisning og en god oplevelse !!

### 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: Steffen Sørensen

Adresse: Kåstrup Holmevej 23, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026

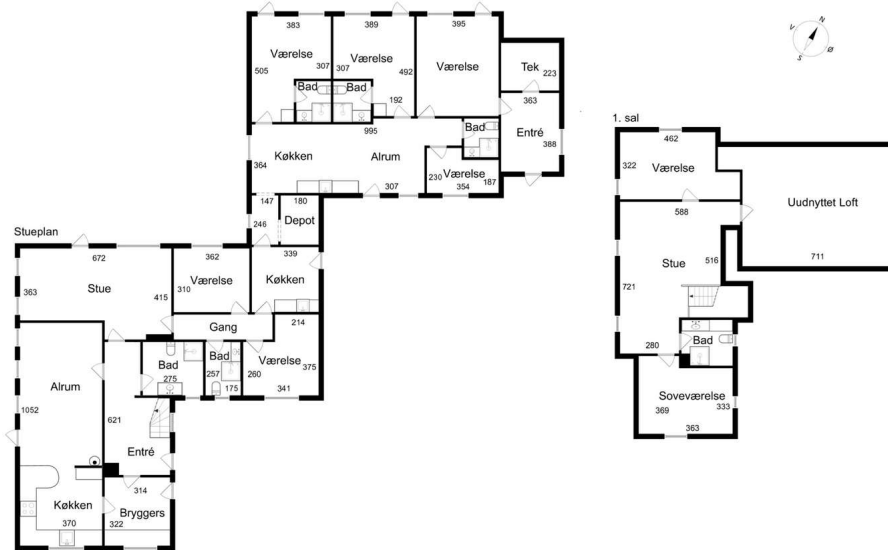




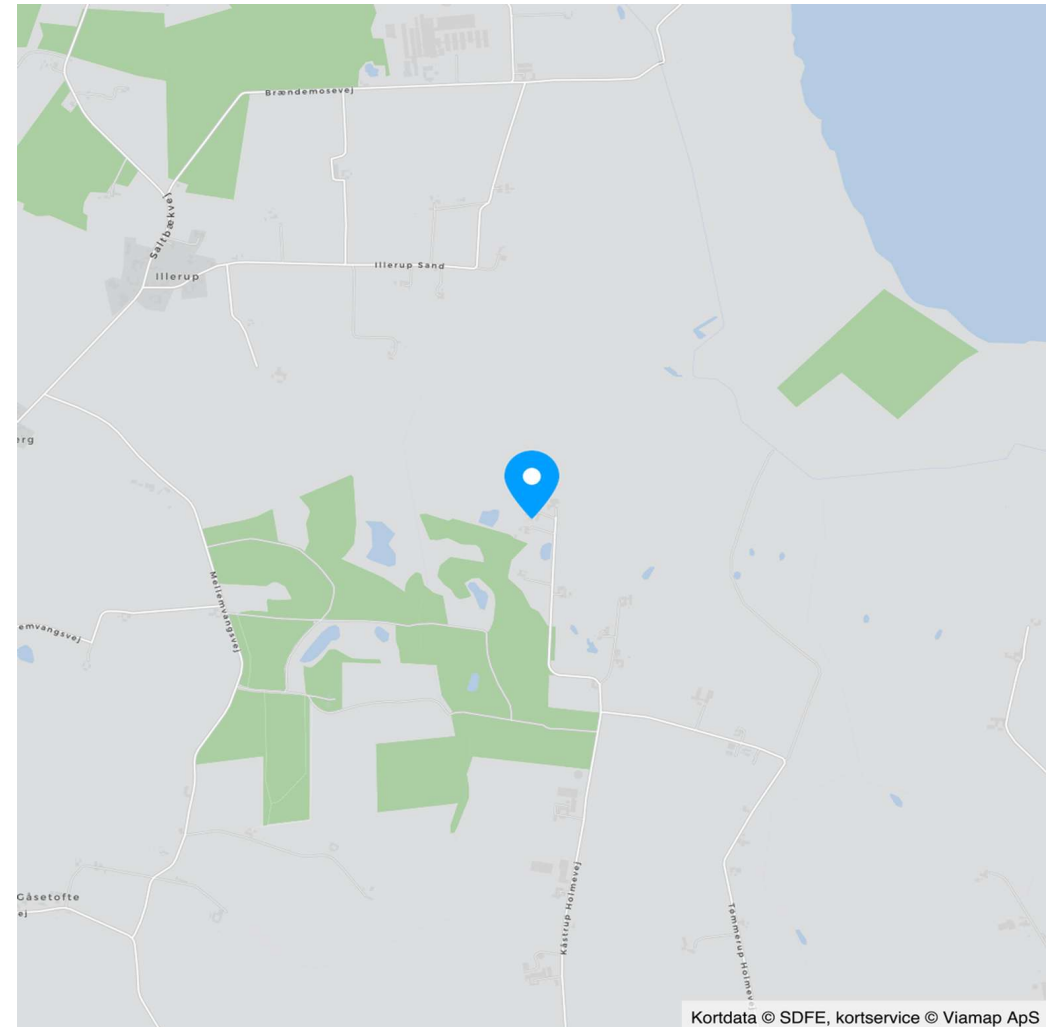
Adresse: Kåstrup Holmevej 23, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kåstrup Holmevej 23, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Fritidslandbrug  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 9d Kåstrup, Kalundborg Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 9416254  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1905/1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 2.327.000  
Grundværdi: 1.053.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.861.600  
Grundlag for grundskyld: 842.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 52.050 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 260 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 251 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 262 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 23 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 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**

- Nr. 1: 16.01.1995 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 3A

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Indbygningsovn, Gaskomfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Vaskemaskine og Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kåstrup Holmevej 23, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026  
Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:  
Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 21.435 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Jordvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 D + B



Adresse: Kåstrup Holmevej 23, 4400 Kalundborg  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.494	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	13.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.900	Omkostninger til berigtigelse	kr.	9.500
Skorstensfejning	kr.	900	I alt	kr.	4.030.350
Rottebekæmpelse	kr.	325	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.		
Husforsikring	kr.	13.056			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.659			

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.589 md. / 211.066 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 23, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 370-6034  
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 09.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.816.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 394.000

**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.