

REAL



## Værslevvej 1, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>196</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.741</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.379</b>
Byggeår	<b>1912</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **370-6419**

**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: Værsløvvej 1, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6419  
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026



STOR, CHARMERENDE VILLA MED MASSER AF PLADS OG MULIGHEDER - LUFT TIL VAND VARMEANLÆG.

Skøn, ældre villa beliggende i rolig og hyggelig landsby, hvor der er højt til himlen og fredelige omgivelser. Ekstra plads i garage/udhus på 114 m<sup>2</sup>.

Boligen fremstår indbydende med sin ældre, klassiske stil, lyse facade og røde tegltag. Her er gode, rummelige opholdsrum med dejligt lysindfald fra de mange vinduer, som skaber en varm og hjemlig atmosfære. Og indretningen giver gode muligheder for både familieliv og hjemmearbejde.

Indretningen er fyldt med masser af sjæl og gamle detaljer. Her er ældre spisekøkken med fyrretræselementer, 2 lyse stuer én suite med fløjddøre - heraf 1 stue med karnap og udgang til terrasse/have og 1 stue med brændeovn, ekstra stue/soveværelse, bryggers med ekstra toilet og bruseniche, lille baggang med udgang til gårdhaven rummeligt vindfang og hall med den flotte gammel trætrappe til 1.sal.

På 1.sal er der repos, kontor/gennemgangsrum, meget stort soveværelse med udgang til sydvendt altan, 2 værelser, og ældre badeværelse med hvide gulvfliser og badekar.

Fra køkkenet er der nedgang til viktualiekælder. Fra gårdhaven er der nedgang til fyr-kælder med luft-til-vand anlægget.

Stort muret udhus, hvor der er garage med elport, hobbyrum, stald og depotrum. Plads til både hobby, værksted, dyrehold og opbevaring.

Grunden er med god plads til leg, afslapning og haveprojekter. Haven er fyldt med hyggelige kroge, overdækket terrasse og ugeneret gårdhave, som giver plads til at nyde de lange sommerdage i fredelige omgivelser.

EN OPLAGT BOLIG TIL FAMILIEN, DER ØNSKER RO, PLADS OG CHARME.

### 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.

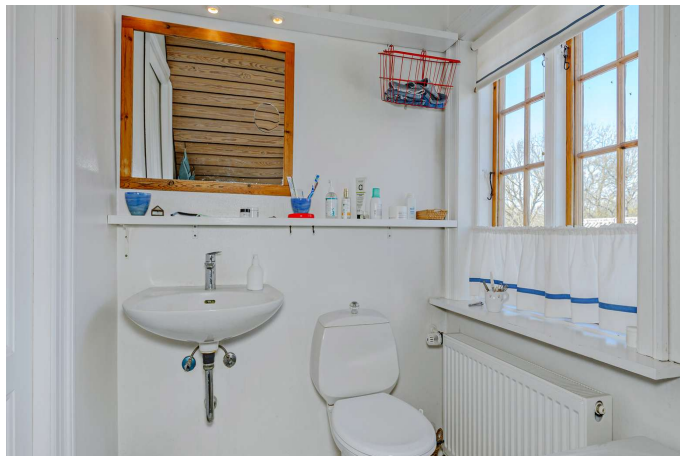
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Værsløvvej 1, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6419  
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026





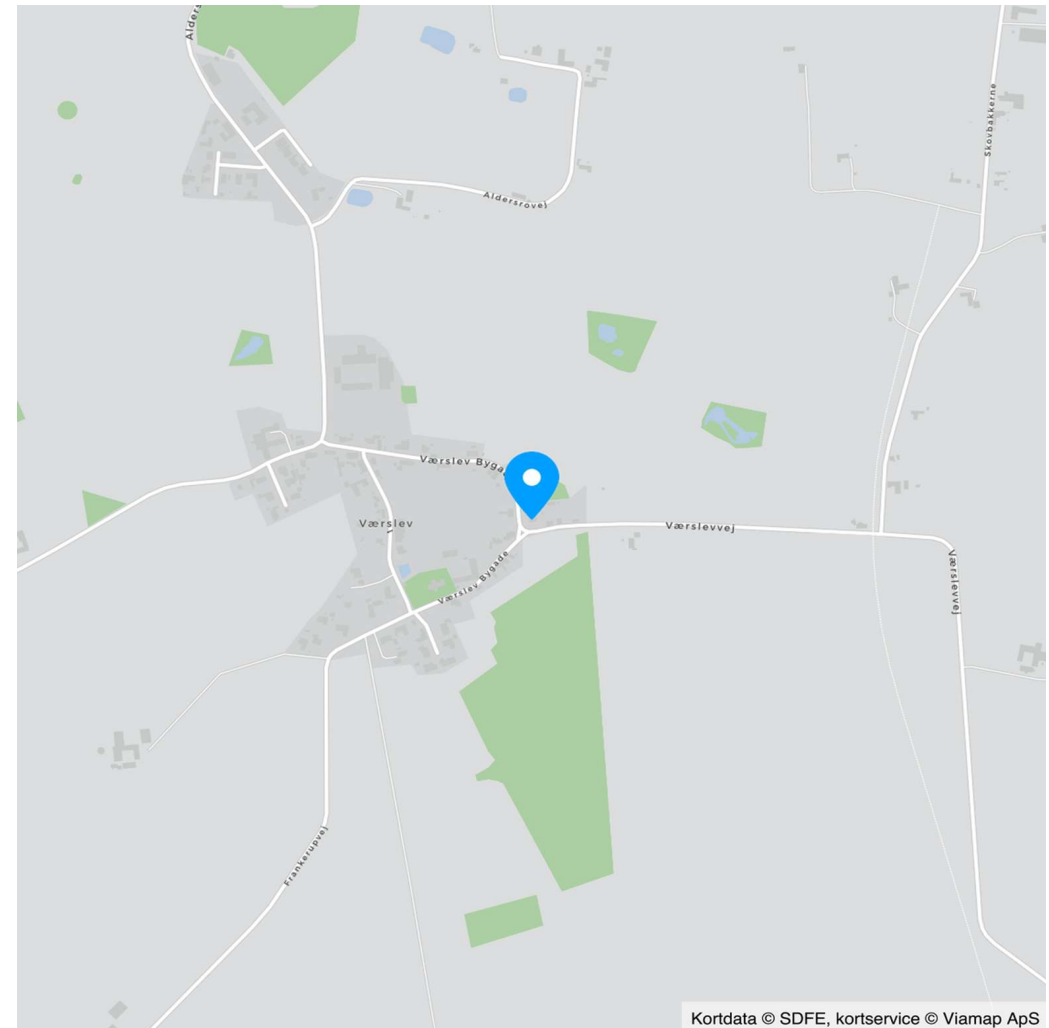
Adresse: Værsløvvej 1, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6419  
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Værsløvvej 1, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6419  
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	3b Værsløv By, Værsløv
BFE-nr.:	2457864
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1912

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.355.000
Grundværdi:	332.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.000
Grundlag for grundskyld:	265.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.379 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	196 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m <sup>2</sup>
Udhus:	114 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: 05.08.1955 - Dok om oversigt mv

**Planer**

Kommuneplan U4.BL02 - Værsløv

Tilbehør:

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

Gaskomfur, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Værsløvvej 1, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6419  
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.528	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.409	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring anslået	kr.	7.000	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation anslået	kr.	3.800	I alt	kr.	1.928.499

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.887

**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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.353 md. / 124.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.387 md. / 100.649 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Værsløvvej 1, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6419  
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 21.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

foreløbige beskatning.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)**

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

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

# 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.

*Annonce*



## 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.