



REAL

Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.005	Grund m2	1.648
Byggeår/ombygget	1900/1992	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6171**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 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: Herslevvej 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

LANDVILLA MED DET HELE - SKØN UDSIGT, STOR BOLIG, DEJLIG HAVE, DOBBELT GARAGE - TAG UDEN ASBEST

I en dejlig have ligger denne rummelige landvilla med den skønneste udsigt over det omkringliggende landsskab. Villaen ligger i den lille hyggelige landsby Herslev med fred, ro og godt naboskab. Og der er gåafstand til skov med stier, ridebane og "fri" frugtplantage. Samtidig er der kun få km til Høng og 15 km til Slagelse. Den rummelige bolig er indrettet med køkken fra 2020 med grå Vordingborg elementer, som er åbent mod spisepladsen og stuen, meget lys opholdsstue med masser af lysindfald fra loft til gulv vinduer, klinkegulv, gulvvarme og udgang til den store fliseterrasse, 2 soveværelser, baggang med klinkegulv, spisekammer, nyere badeværelse med stor bruseniche og gulvvarme samt entre med trappe til 1.sal. På 1.sal er der repos med skabe, ekstra stue med direkte adgang til stort gavlværelse, samt endnu et gavlværelse med skabe. Der er trælofter med synlige træspær/hanebånd i næsten hele boligen. Det ene gavlværelse har loft til kip. Ved haven ligger det murede udhus/anneks med nyt tag (på vej). Udhuset indeholder fyrrum med pillefyr, isoleret vaskehus og stort isoleret kontor/gæsteværelse/teenagerværelse. Ved fyrrummet er der et ekstra udhus med plads til træpiller. Dobbelt garage opført i træ med 2 porte, godt værksted og udhuse. Nem adgang fra parkeringsarealet ved boligen. Eternittag på bolig og garage er uden asbest. Haven og udsigten er begge noget helt særligt, og her kan livet nydes fuldt ud. Haven er anlagt med flere flisebelagte arealer, kæmpe græsplæne, frugttræer, buske, blomster i alle farver og grøn randbeplantning. Der er også fundet plads til en diskret parkering af campingvognen.

VILLA SOM RUMMER ALLE MULIGHEDER - STOR FAMILIE, HOBBY AKTIVITETER, MINDRE ERHVERV ELLER BARE ALLETIDERS TIL DEM SOM NYDER AT HAVE BÅDE PLADS, UDSIGT OG LANDLIGE OMGIVELSER.

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: Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

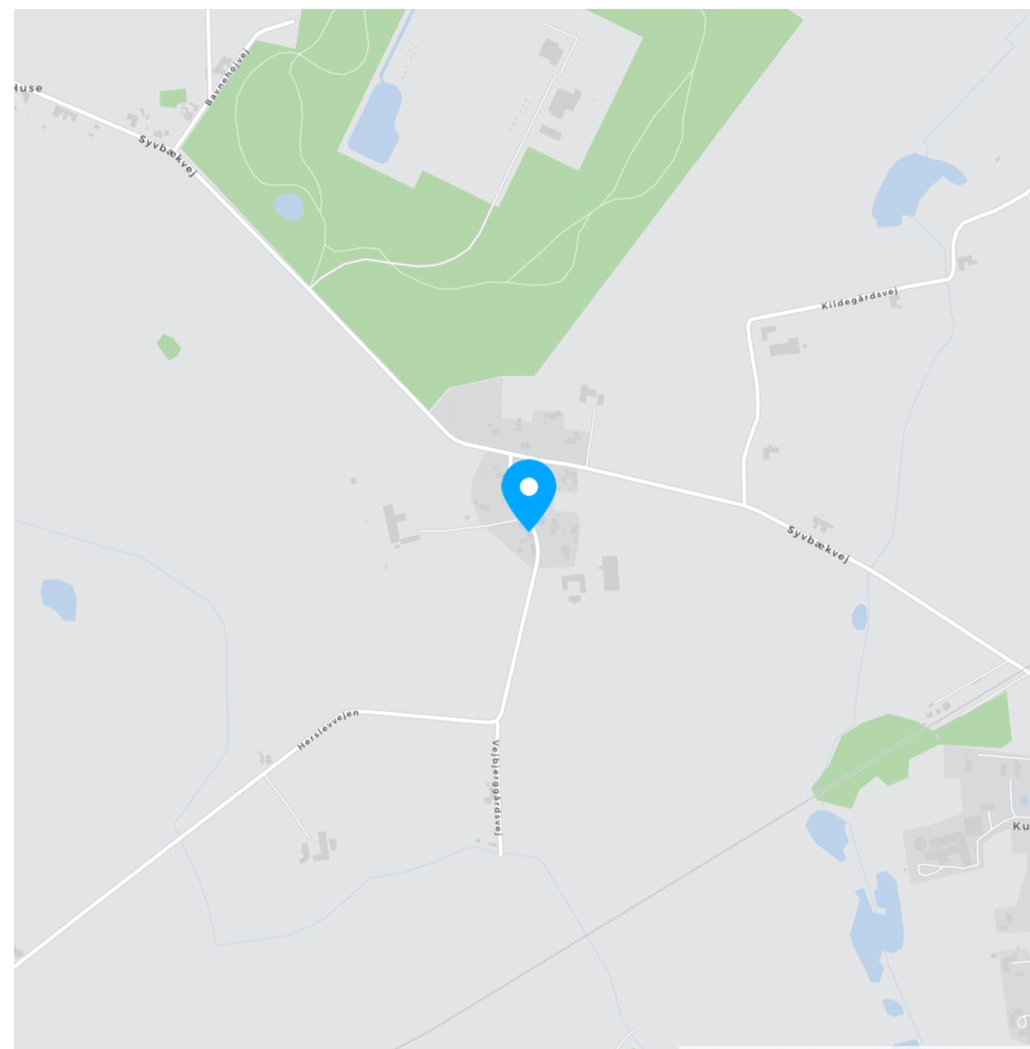
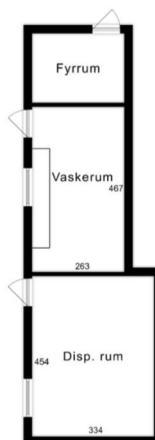
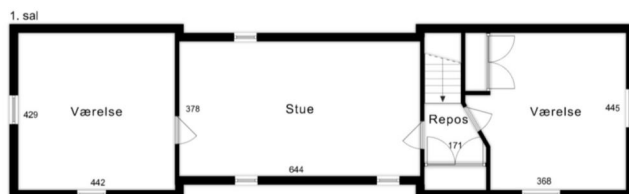
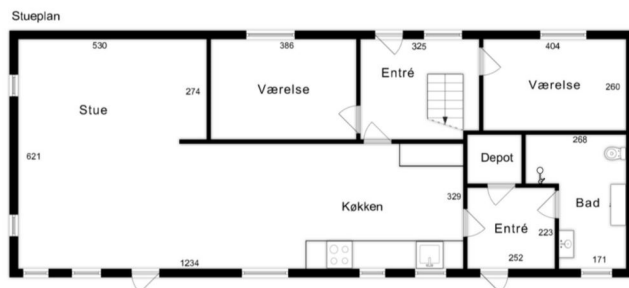
Dato: 31.10.2025



Adresse: Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 31.10.2025



Adresse: Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	11 b Herslev By, Finderup
BFE-nr.:	2471939
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1900/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.469.000 kr.
Grundværdi:	548.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.175.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	438.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.648 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	80 m ²
Udhus:	43 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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bordkomfur 80 cm, AEG indbygningsovn, Emhætte, Wasco køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Det Faglige Hus Forsikringsagentur A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 5,90 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Den årlige varmeudgift består af:
5,9 ton træpiller
918 kWh el

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.994	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	7.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.173
Husforsikring	kr.	6.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	762	I alt	kr.	1.826.823
Rottebekæmpelse	kr.	214	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

24.056

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.526 md./ 114.318 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.789 md./ 93.469 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: 30.10.2025
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: Herslevvejen 13, Herslev, 4270 Høng
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6171
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 31.10.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	835.716	835.716	845.071	DKK	4	64.335	21,00	4,44			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

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.