

REAL



Værslev Bygade 26B, Værslev, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	231
Kontant	2.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.317	Grund m ²	4.274
Byggeår	1839	Energimærke	G

Sagsnr. **370-6451**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vørslev Bygade 26B, Vørslev, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026



VÆRSLEV GAMLE PRÆSTEGÅRD SÆLGES - SUPER SPÆNDENDE EJENDOM MED MASSER AF PLADS - UNIK OG HELT LUKKET PARKHAVE

I den fredelige og rolige landsby Vørslev, sælges den gamle hyggelige præstegård, som de seneste 18 år har dannet den dejligste ramme for en børnefamilie. Afstanden til Kalundborg er ca. 10 min. i egen bil og om 2-3 år bliver motorvejen mod København åbnet.

Ejendommen har et klassisk og charmerende udtryk med hvidmalede facader, nyt (2023) sort ståltag med profil og lavenergivinduer. Indretningen: Lys og indbydende hall, gæstetoilet, meget stor lys stue med masser af plads til stort spisebord og sofagrube, flotte trægulve og hvide lofter, kæmpe badeværelse med gulvvarme, bruseniche i glasbyggesten samt 2 håndvaske. Nyere køkken med hvide elementer pålagt massive træbordplader, kogeø med plads til et par barstole, stort soveværelse og 5 værelser, bryggers og viktualierum.

Fra stuen er der dobbeltdør ud til en træterrasse med det skønneste kig ned i den helt lukkede parkhave, hvor du er omgivet af flotte gamle træer, stor græsplæne med plads til boldspil, bålplads og fine muligheder for urtehave.

Boligens tageetage er uudnyttet og giver mulighed for anvendelse til en pladskrævende hobby eller måske på sigt indretning af mere beboelse. Der er fuld kælder, som også rummer et væld af muligheder for opbevaring/depot, der er fyrrum og hobbyværksted.

HER FÅR DU EN HELT UNIK EJENDOM MED EGEN PARKHAVE !!

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.

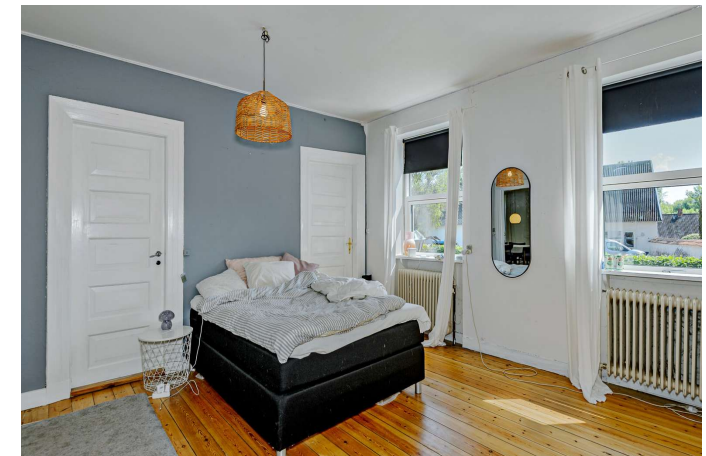
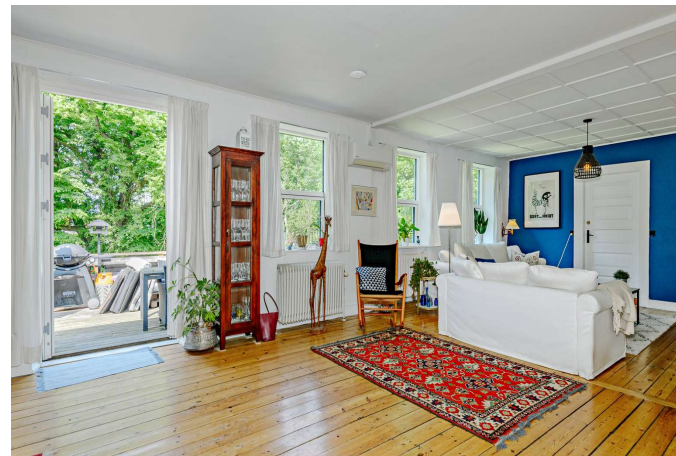
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Værsløv Bygade 26B, Værsløv, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026





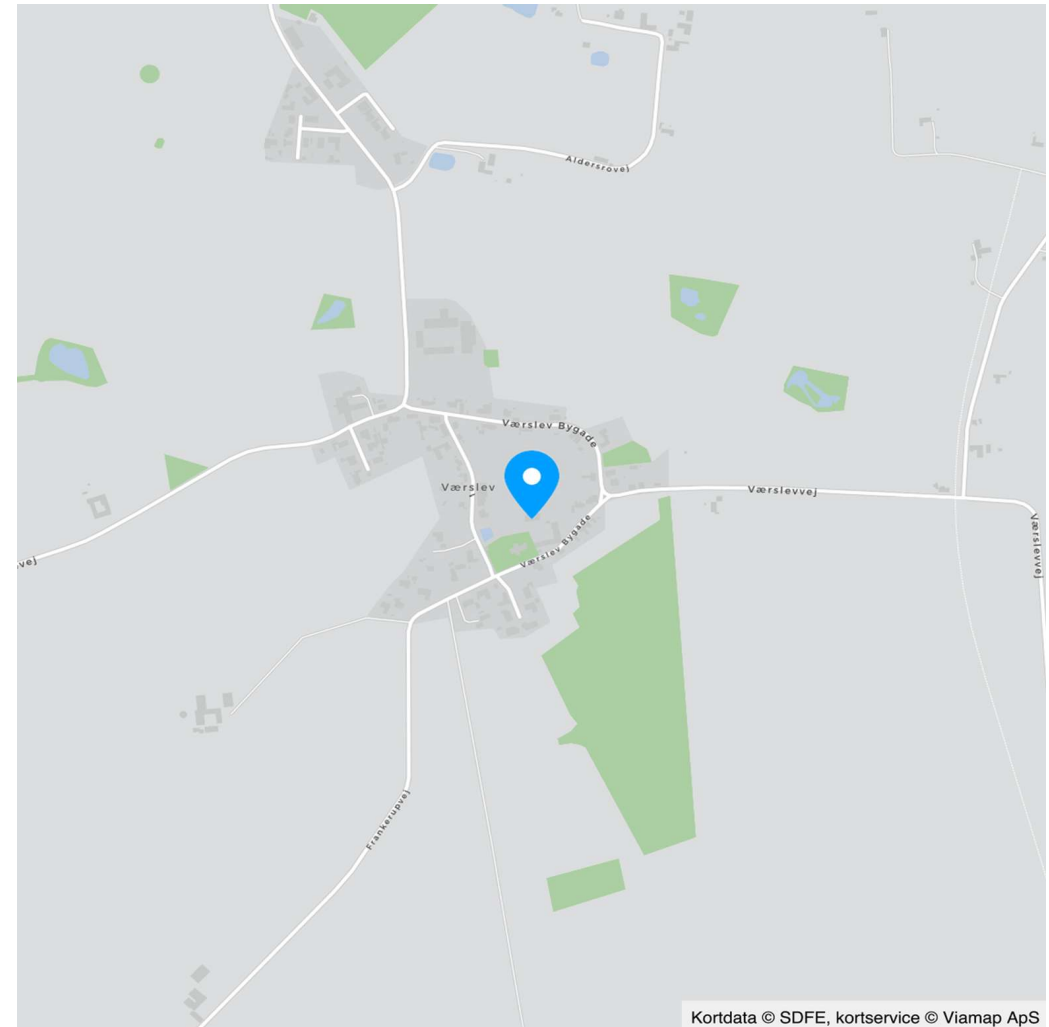
Adresse: Værsløv Bygade 26B, Værsløv, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Værsløv Bygade 26B, Værsløv, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	1k Værsløv By, Værsløv
BFE-nr.:	100012686
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1839

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.002.000
Grundværdi:	516.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.601.600
Grundlag for grundskyld:	412.800

Arealer**

Grundareal:	4.274 m ²
Boligareal i alt:	231 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	231 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 05.06.1956 - Dok om fredning
- Nr. 2: 12.08.2009 - Dok vedr benyttelse, bebyggelse og forkøbsret mv.
- Nr. 5: 12.08.2009 -

Planer

Kommuneplan U4.BL02 - Værsløv

Tilbehør:

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

Keramisk Kogeplade, Emhætte, Indbygningsovn, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Værsløv Bygade 26B, Værsløv, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.600 Forbrug: 13 Tons
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2025 har været 6 tons træpiller, som svarer til ca. kr. 22.000,-.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Værsløv Bygade 26B, Værsløv, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.168	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.852	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebekæmpelse	kr.	251	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Husforsikring	kr.	8.559	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.790	I alt	kr.	2.837.309
Skorstensfejer	kr.	1.189	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.	27.810			

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 15.368 md. / 184.421 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.452 md. / 149.430 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Værslev Bygade 26B, Værslev, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6451
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 02.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.631.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.