



REAL

## Skovbakkerne 6, Vørslev, 4400 Kalundborg

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>110</b>   |
| Kontantpris      | <b>1.195.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.732</b>         | Grund m2    | <b>5.246</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1945/1980</b>     | Energimærke | <b>E</b>     |

Sagsnr. **370-6238**

---

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

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

Adresse: Skovbakkerne 6, Værslev, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025



## Beskrivelse:

BO MIDT I EGEN SKOV - BOLIG I 1 PLAN - 1 TDL. KÆMPE NATURGRUND

Der følger masser af natur med "Mosely", som er en 1 plans villa, der ligger omgivet af egen skov med kæmpe træer, varierende beplantning, græsplæne, vandhul og meget mere. Det vrirler nærmest med dyreliv lige uden for egne vinduer, og den store grund giver mulighed for leg eller klatring i træerne, shelter, natursti eller bare ren nydelse.

Selve boligen er i 1 plan og er indrettet med velholdt køkken fra 2012 med lyse elementer og delvist åbnet mod stuen, stort opholdsstue med lysindfald fra 3 sider og dejlig udsigt til skoven og dyrelivet, 3 soveværelser, entre/gang, pænt badeværelse fra 2012 med grålige fliser, bruseniche og gulvvarme samt baggang. Lyse klikgulve.

Boligen opvarmes med oliefyr og brændefyr. Og de mange store træer gør, at man kan være helt selvforsynende med brænde.

Der er indlagt fibernet.

Sammenbygget med boligen ligger udhus/værksted med fyr- og vaskerum samt en carport.

På begge sider af boligen er der anlagt 2 store fliseterrasser, hvor både sol, dyreliv og ro kan opleves. Så her er alle muligheder for en skøn grillaften med god mad og drikke.

LEV LIVET I "DET LILLE HUS I SKOVEN"

## 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: Skovbakkerne 6, Vørslev, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025



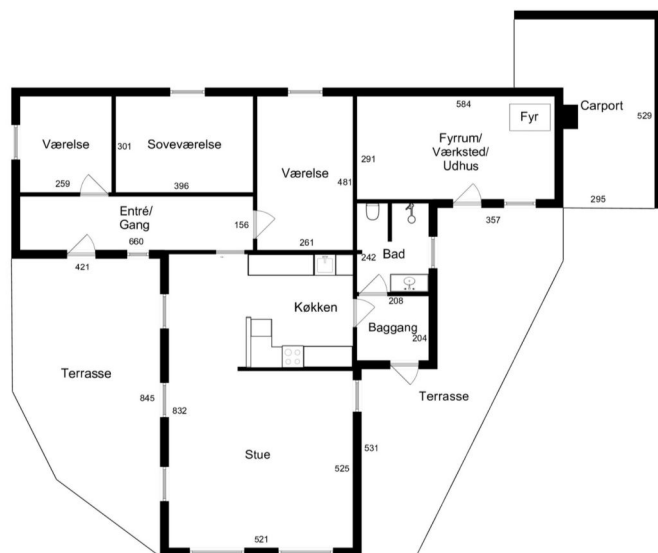
Adresse: Skovbakkerne 6, Værsløv, 4400 Kalundborg

Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238

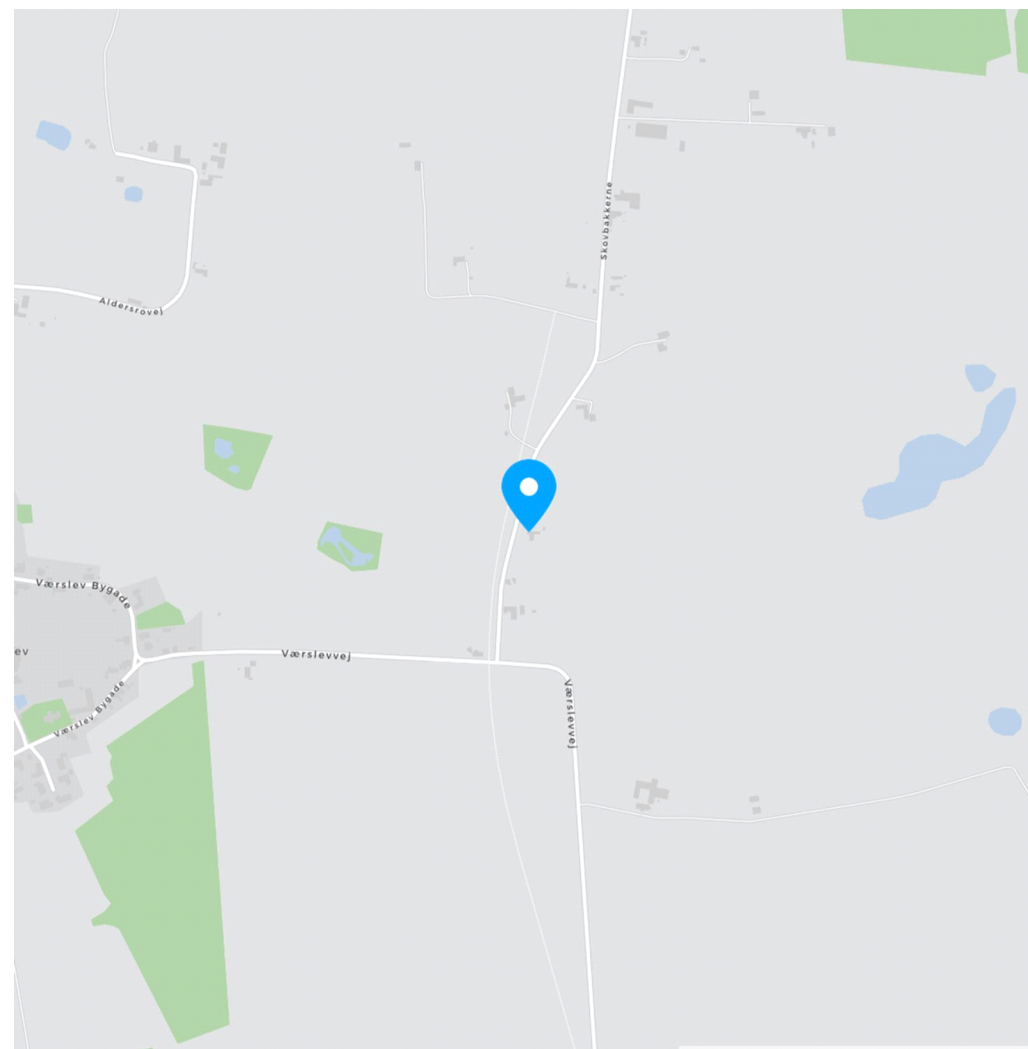
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skovbakkerne 6, Værslev, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                   |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                        |
| Kommune:            | Kalundborg                                      |
| Matr.nr.:           | 46 c Værslev By, Værslev                        |
| BFE-nr.:            | 2457976                                         |
| Zonestatus:         | Landzone                                        |
| Vand:               | Fælles privat vandværk                          |
| Vej:                | Offentlig                                       |
| Kloak:              | Septictank/Trixtank (der er påbud om SOP anlæg) |
| Varmeinstallation:  | Brændefyr                                       |
| Opført/ombygget år: | 1945/1980                                       |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 797.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 452.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 637.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 361.600 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 5.246 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej             | 746 m <sup>2</sup>   |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 132 m <sup>2</sup>   |
| - heraf Udhus           | 22 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 110 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 27 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Carport         | 12 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 15 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

14.05.1921 Dok om vej mv  
06.01.1923 Dok om fredning, færdselsret mv

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Bordkomfur, Indbygningsovn, Emhætte, Køleskab, Gram opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovbakkerne 6, Værslev, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.700 Forbrug: 1.161,00 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Oliefyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Årsudgiften består af:  
1.161 liter fyringsolie  
5,3 kløvet m3 brænde

**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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

**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.

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.



Adresse: Skovbakkerne 6, Værslev, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|-----------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.252  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 1.195.000 |
| Grundskyld            | kr. | 6.003  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 7.506     |
| Husforsikring         | kr. | 6.447  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 9.050     |
| Renovation            | kr. | 3.570  | Omkostninger til berigtigelse                                                                                                                                                                                           | kr. | 7.000     |
| Skorstensfejning      | kr. | 1.367  | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 1.218.556 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 149    | 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 |     | 20.787 |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.516 md./ 78.189 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.275 md./ 63.295 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: 07.08.2025  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Skovbakkerne 6, Vørslev, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 07.08.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|---------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/4% Obligationslån | Obligationslån  | 439.627  | 439.627      | 447.884       | DKK              | 4                  | 58.698        | 10,00        | 4,43 | 5.215                |                             | Nej               |                    |

# 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 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.