

REAL



Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.766	Grund m ²	1.550
Byggeår/ombygget	1900/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6273**

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: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026



LANDSBYVILLA ELLER FRITIDSHUS HELT EFTER EGET VALG - TÆT VED STRAND OG SKØN NATUR

I fantastisk natur og tæt på stranden, ligger denne charmerende og moderniserede landsbyvilla.

Villaen er beliggende i landsbyen Ågerup, som ligger tæt ved Røsnæs Strandpark, der er et hyggeligt sommerhusområde. Her er der mulighed for at gå skønne ture langs stranden, tage en dukkert eller sætte kano/båd i vandet. Der går busforbindelse til Kalundborg og stoppestedet er mindre end 100 meter fra hoveddøren. Der er ca. 5 minutters kørsel fra boligen til Ulstrup, som har indkøb, friskole og et aktivt forsamlingshus.

Stor, dejlig gammel have med varieret beplantning og et stort dejligt drivhus med plads til både planter og afslapning. Bagerst i haven ligger ekstra træ-udhus, som er egnet til dyrehold f.eks. får geder eller små ponyer.

Ved boligen ligger ældre muret garage, vaskehus og udhus/værksted. Meget ideel til mange hobby former. Ældre udhus/hønsehus.

Selve boligen har løbende gennemgået en del istandsættelse, herunder gulvvarme, ekstra isolering, vinduer m.m. Boligen er indrettet i stueplan med køkken med hvide fyldningslåger og delvist åbent til stuen, stor vinkelstue med brændeovn og flere udgange til den sydvendte terrasse, meget stort soveværelse med skabsvæg (evt. kan der laves et ekstra værelse), værelse, entre/gang og ældre badeværelse med bruseniche.

Der er gulvarme i hele boligen, dog ikke i badeværelset, men det har for ca. 10 år siden gennemgået en stor istandsættelse.

Fra entreen er der en trappe til 1.sal, hvor der er et ældre værelse samt et stort uudnyttet loftsrum, hvor der evt. kan etableres ekstra bolig m2.

Der er indlagt fibernet, så det er nemt at have hjemmearbejdsplads.

BO I HYGGELIGT LANDSBYMILJØ OG SAMTIDIG MIDT I NATUREN - I STANDSAT BOLIG I STOR HAVE

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: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026

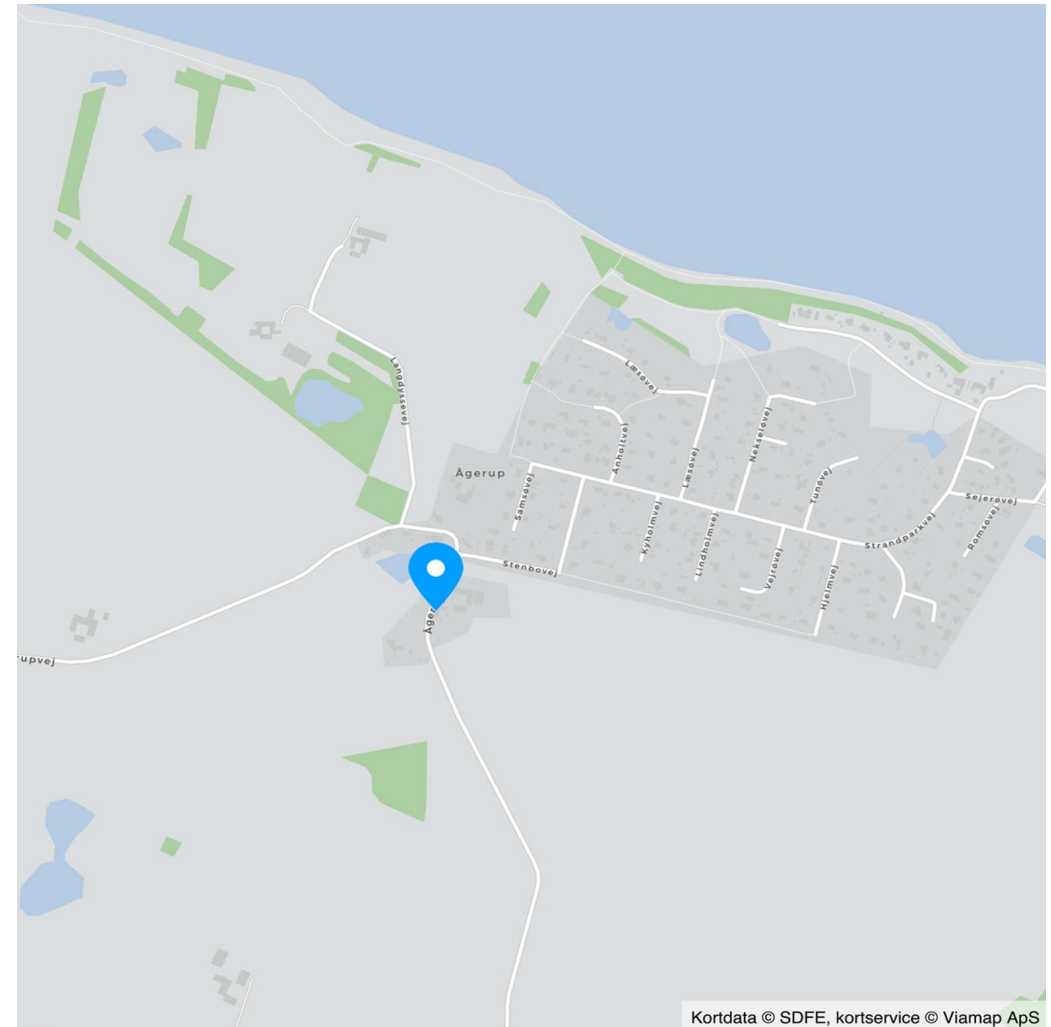
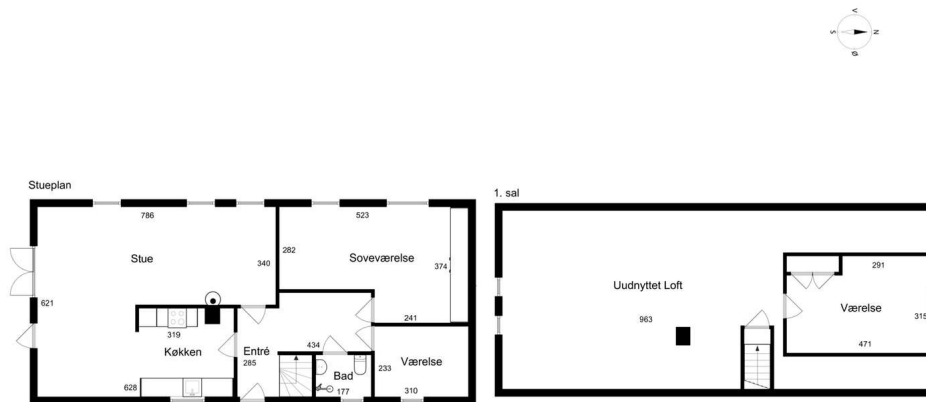




Adresse: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026





Adresse: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 10a Ågerup By, Røsnæs m.fl.
BFE-nr.: 2464052, 2464075
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Olie
Opført/ombygget år: 1900/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.066.000
Grundværdi: 516.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 852.800
Grundlag for grundskyld: 412.800

Arealer**

Grundareal: 1.550 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 48 m²
Udhus: 7 m²

** 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 - Ågerupvej 10 (BFE-nr. 2464052)

Ingen

Servitutter - Ågerupvej 10 (BFE-nr. 2464075)

Ingen

Planer

Kommuneplan K12.BL13 - Ågerup

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte (Gorenje), Køleskab, Ovn (Beko), Opvaskemaskine (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.700 Forbrug: 2.085 liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Olie
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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.

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

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.349	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.852	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.762	I alt	kr.	1.405.250
Skorstensfejer	kr.	1.023	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	208			
Forsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.195			

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/nettoyldelse 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.687 md. / 92.250 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.228 md. / 74.731 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: 25.03.2026

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: Ågerupvej 10, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 10.04.2026

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:

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.

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.