

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.705	Grund m2	2.154
Byggear/ombygget	1900/1966	Energimærke	G

Sagsnr. **370-6380**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

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: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

FANTASTISK BELIGGENHED FOR ENDEN AF EN BLIND VEJ - HELT UDEN NABOER - MULIGHED FOR FLEXBOLIG

Her får du den mest fantastiske beliggenhed, midt i naturen og omgivet af statsskov, marker, dyreliv og 10 min. på cykel til det friske vand i Sejerøbugten. I egen bil er der 6-7 min. kørsel til Kalundborg By. Adgangen til villaen er via en markvej, du kører 4-500 meter frem til boligen, hvor du bor helt alene og fredfyldt uden naboer.

Selve boligen er solidt bygget, men der er ikke sket forbedringer/vedligehold i mange år, så en opdatering til nutidig standard kræver meget arbejde/penge. Men så kan du også skabe noget helt unikt. Der er tale om en muret villa med facader i gule sten, eternittag og primært termovinduer med trærammer. Indretningen: Entre/fordeling med kakkelovn og luft til luft varmepumpe, kæmpe stue med flisegulv, muret væg og brændeovn, ældre elementkøkken med spiseplads, fyrrum/vaskerum med et ældre oliefyr (har ikke været i drift længe), 2 separate rum med henholdsvis brusebad og toilet/håndvask, rummeligt soveværelse og 2 gode værelser.

Samlede sekundære bygninger udgør i alt 97 m2, som muret garage og udhus i 2 separate rum/bygninger. Bygningerne tilsammen udgør en u-form, som kan bruges som rammerne om et sydendt gårdmiljø.

Grunden er stor og beplantet med ældre træer (ikke prydhave).

HER ER RAMMERNE FOR EN FREMTIDIG PERLE - FOR ENDEN AF EN BLIND VEJ !!

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: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026



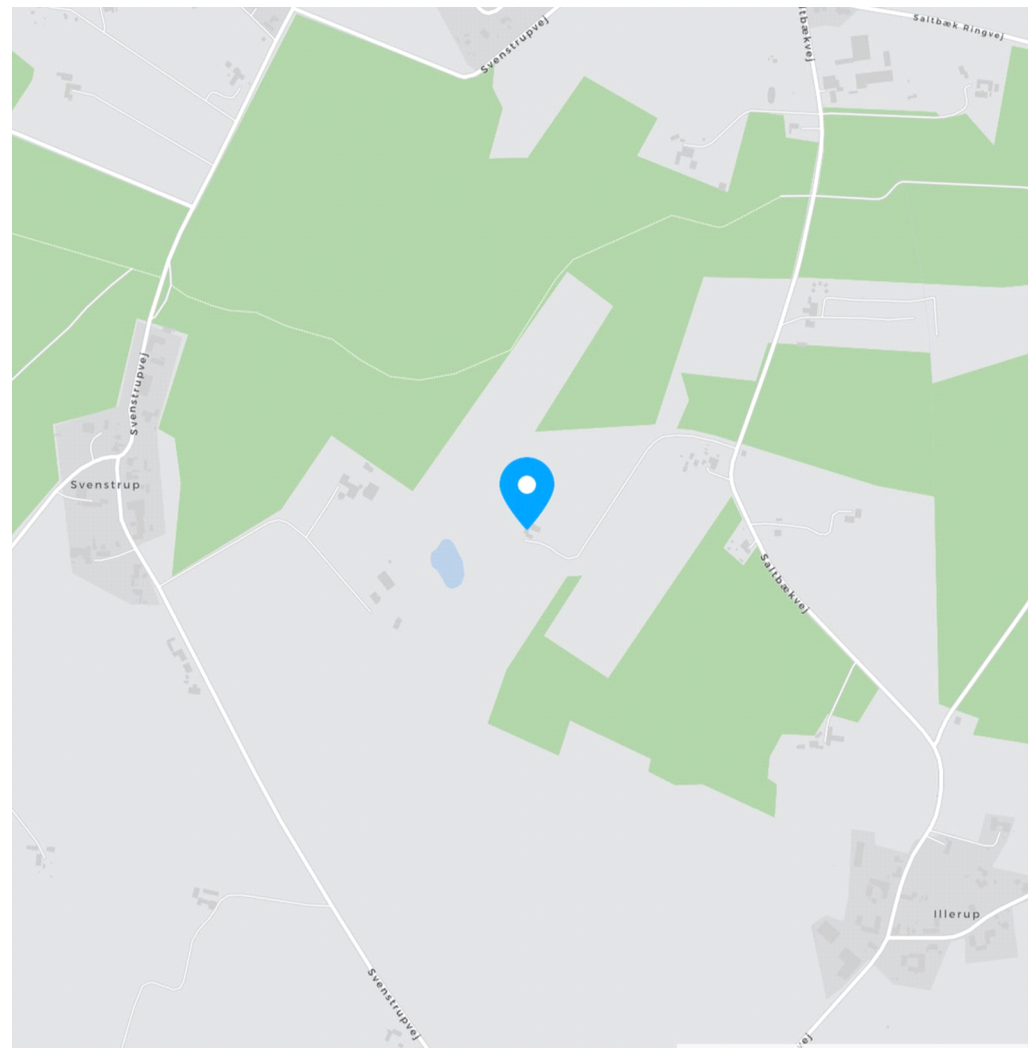
Adresse: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 1 r Illerup By, Raklev
BFE-nr.: 2460025
Zonestatus: Landzone
Vand: Fælles privat vandværk
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900/1966

Arealer*

Grundareal: 2.154 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Garage: 46 m²
Udhus: 51 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.150.000 kr.
Grundværdi: 467.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 373.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hvidevarer på ejendommen medfølger som de er og forefindes uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026

Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.900 Forbrug: 14.826,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften består af:
El 14.826 kWh
Brænde 6,6 rm

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, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.692	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	6.202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.985
Husforsikring	kr.	5.176	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.300	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	950	I alt	kr.	1.375.935
Rottebekæmpelse	kr.	140	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		20.460			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.268 md./ 87.213 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.885 md./ 70.614 år v/25,30%
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: 29.01.2026
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: 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: Saltbækvej 97, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6380
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 30.01.2026

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:

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

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.