

REAL



## Stærevænget 5, Saltbæk, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>55</b>
Kontant	<b>695.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>772</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/1977</b>		

Sagsnr. **370-6410**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

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

Adresse: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026



### SKØNT "MORMOR SOMMERHUS" MED DEN HELT RIGTIGE SJÆL OG CHARME

I den skønneste have fyldt med sommer og sol ligger dette stemningsfyldte sommerhus, der fremtræder med sortmalede facader, vinduer i bondehusstil og taget er belagt med tagpap.

Indretningen er uden spildplads: Lille entre, lyst badeværelse med brusebad, hyggeligt køkken med hvide låger og en flot træbordplade, dejlig spiseplads med kig ud i haven, lys stue, soveværelse. Fra stuen udgang til overdækket terrasse hvor man rigtig kan nyde livet. Opvarmning ved luft til luft varmepumpe. Isoleret anneks med et par gode soveplader. Yderligere et lille anneks til overnatning eller måske blot til opbevaring.

Området har mange gode stier, Statskov og kun ca. 10 min. til det friske vand i Sejerøbugten.

HER STÅR DEN PÅ SJÆL, CHARME OG REN AFSLAPNING !

### 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.

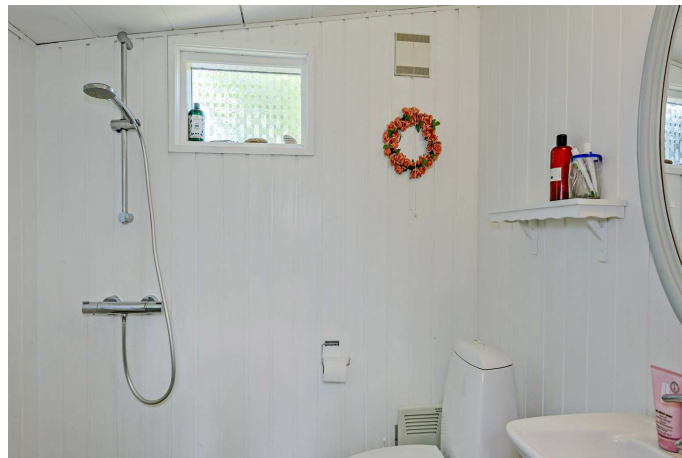
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026

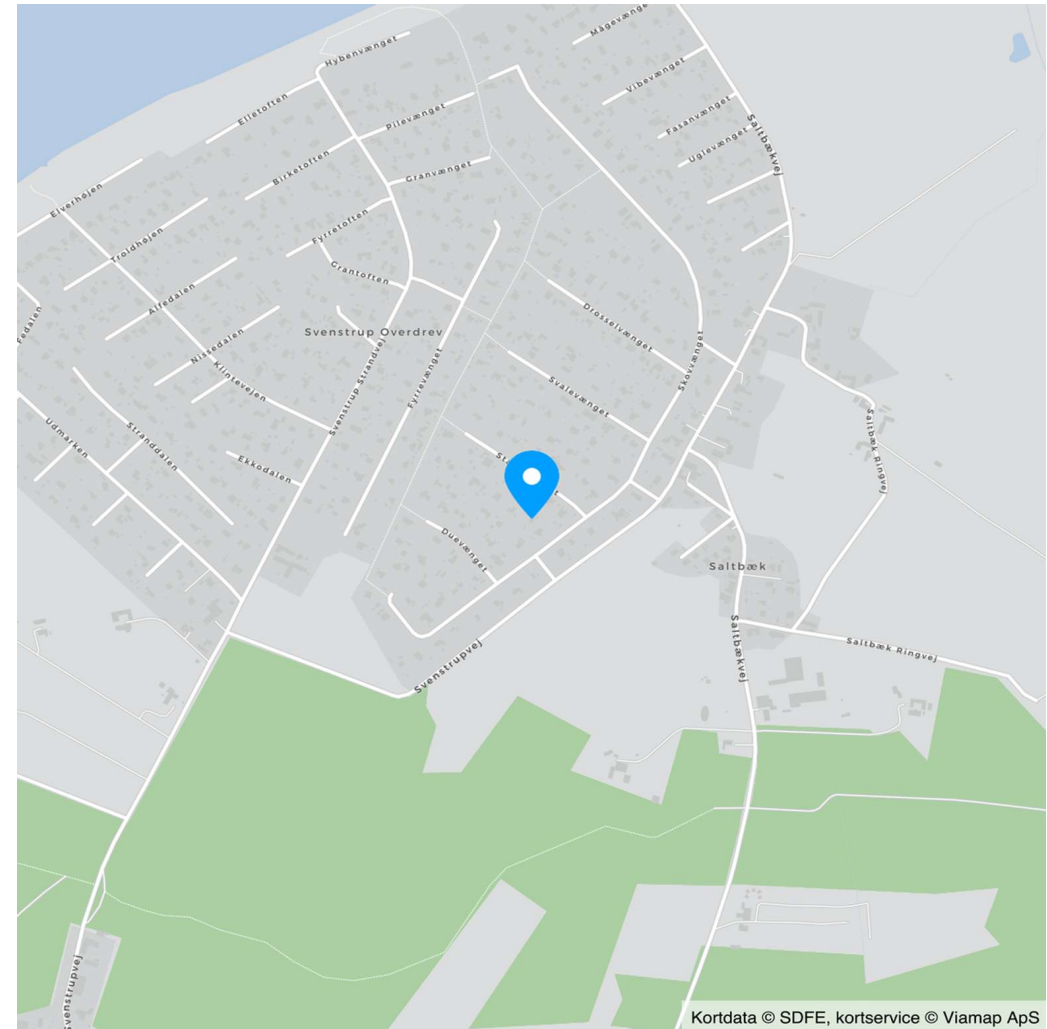
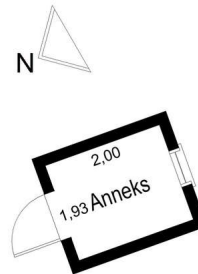
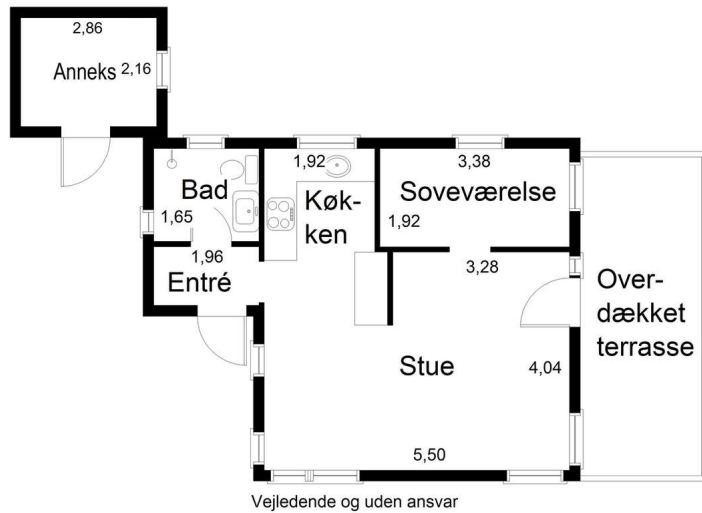




Adresse: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 5ak Saltbæk By, Raklev  
BFE-nr.: 2462883  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1966/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 469.000  
Grundværdi: 138.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 375.200  
Grundlag for grundskyld: 110.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 55 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 42 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 7 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 6 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Carport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.03.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, sivebrøndsarealer

**Planer**

Kommuneplan K12.S01 - Sommerhusområde Saltbæk, Svenstrup  
Lokalplan 4 - Partiel Byplanvedtægt nr. 4 - For sommerhusområderne Vol-lerup, Svenstrup og Saltbæk

Tilbehør:

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

Komfur, Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Dog med undtagelse af effekter på liste udleveret fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til samletank

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.914	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.833	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Rottebekæmpelse	kr.	131	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.267
Renovation	kr.	1.804	I alt	kr.	707.317
Grundejerforening og vejbidrag	kr.	955			
Husforsikring	kr.	2.623			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 9.259

**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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.922 md. / 47.058 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.166 md. / 37.992 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: 01.06.2026

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: Stærevænget 5, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6410  
Ejerudgift/md.: kr. 772

Dato: 05.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 396.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 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.