

REAL



Svalevænget 9, Saltbæk, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	124
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.989	Grund m ²	1.200
Byggeår/ombygget	1983/2006		

Sagsnr. **370-6278**

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: Svalevænget 9, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6278
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 13.02.2026



STOR OG INDBYDENDE FRITIDSBOLIG NÆR STRAND OG NATUR

Velkommen til Svalevænget 9 i Saltbæk, et skønt og rummeligt fritidshus opført i 1983, beliggende på en lukket og ugeneret grund på 1.200 m². Her får du en veldisponeret bolig med masser af lys, charme og gode funktionelle løsninger. Huset ligger tæt på stranden og kun en kort køretur fra Kalundborg, så her forenes roen fra naturen med nærheden til byen.

Boligen byder på et dejligt lyst køkken med spiseplads og brændeovn, hvorfra der er adgang til en stor og indbydende spisestue. Herfra er der videre adgang til en hyggelig tv-stue med en stor pilleovn, som sikrer varme og stemning året rundt. Begge stuer har udgang til en flot og lys udestue, der fungerer som et ekstra opholdsrum med direkte adgang til terrasserne i haven. Boligen rummer også to soveværelser, hvoraf det ene har eget stort badeværelse med bruseniche. Derudover findes et ekstra badeværelse, som både har bruseniche og spabad, så der er god plads til afslapning og velvære. I bryggers er der indrettet praktisk vaskesektion med vaskemaskine og tørretumbler.

Der er også et charmerende anneks/fritidshus med to sovepladser og strøm, perfekt til gæster, samt et stort udhus opdelt i to sektioner med god opbevaringsplads. Som en del af fritidshuset er der en stor lukket garage med højt til loftet og plads til værksted.

Udenfor venter en fantastisk have med tre terrasser placeret rundt om huset, så der altid er mulighed for at finde både sol og læ. Haven er flot anlagt med en hyggelig grillterrasse med bålplads samt en stor udendørs rygeovn.

Hele grunden er indhegnet og giver en tryk og privat atmosfære, hvor der er god plads til både afslapning og aktiviteter. Her får du et lyst, rummeligt fristed med masser af charme, komfort og mulighed for at nyde livet i fredelige og natur skønne omgivelser.

HER FÅR DU IDYL, PLADS, RUMMELIGHED OG EN MASSE LÆKRE DETALJER OG MULIGHEDER.

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.

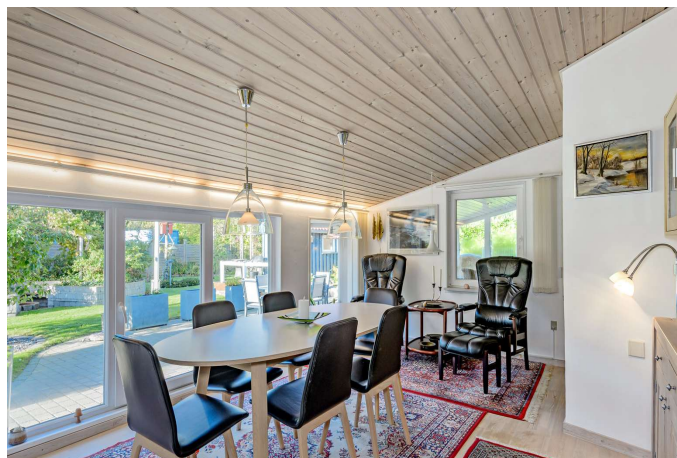
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

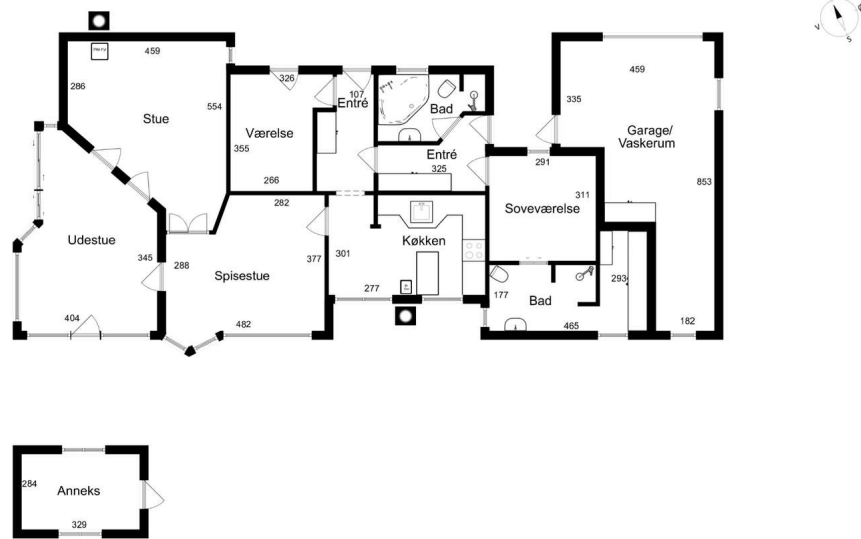
Adresse: Svalevænget 9, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6278
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 13.02.2026



Dato: 13.02.2026



EF**IT**
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Svalevænget 9, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6278
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 13.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4ae Saltbæk By, Raklev
BFE-nr.:	2462813
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1983/2006

Arealer*

Grundareal:	1.200 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf Sommerhus	114 m ²
- heraf Sommerhus	10 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	34 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	19 m ²
Udhus:	10 m ²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.680.000
Grundværdi:	646.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.344.000
Grundlag for grundskyld:	516.800

Tilbehør:

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

Emhætte, AEG Komfur, Wasco Opvaskemaskine, Gorenje Køleskab, Hisense Kummefryser, Senz Køleskab, Senz skabsfryser, Tørretumler, Vaskemaskine. Indbo medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der kan være enkelte ting, der ikke medfølger i selve huset. Ting i garagen medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.01.1966 - Dok om brønd mv
- Nr. 2: 26.02.1966 - Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svalevænget 9, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6278
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 13.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret.. Såfremt er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og Pilleovn

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Svalevænget 9, 4400 Kalundborg
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6278
 Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 13.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.854	Kontantpris	kr. 2.395.000
Grundskyld	kr.	8.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.250
Renovation	kr.	1.804	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr. 9.500
Skorstensfejning	kr.	1.319	I alt	kr. 2.420.750
Grundejerforening	kr.	710	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	204		
Vejbidrag	kr.	225		
Husforsikring	kr.	4.172		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.867		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.023 md. / 156.279 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.614 md. / 127.371 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Svalevænget 9, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 370-6278
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 13.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

Vejlaug

Navn: Saltbækvænge Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja

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!

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.