



**REAL**

## Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>199</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.956</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.891</b>
Byggeår	<b>1920</b>	Energimærke	<b>C + C</b>

Sagsnr. **370-6480**

**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: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 17.06.2026



SKØN LANDVILLA MED GOD PLADS - DEJLIG STOR LUKKET GRUND - KORT AFSTAND TIL STRANDEN - MULIGHED FOR FLEXBOLIG

Her kan du få en rummelig villa på landet, hvor du er omgivet af markerne, langt til naboerne og kort afstand til den gode badestrand. Her ånder alt fred og idyl.

Villaen er vinkelbygget, opført med murede facader, eternittag med harmoniske kviste, vinduer i bondehusstil og primært med energiglas. Indretning: Stort og praktisk bryggers med bordplads og vask, flot køkken/alrum med lyse elementer pålagt en lækker granitbordplade, mange skabe/skuffer og spiseafdeling til et langbord, badeværelse med bruseniche og hvide fliser, vinkelstue med flotte brede trægulve, dobbeltdør ud til en helt ny træterrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>, hvor middagsluren kan nydes i fulde drag. 2 værelser og adgang til værksted/teknikum med jordvarmeinstallation. Entré med trappe til 1. sal: 2 stuer, hvor den ene er med synlige hanebåndsbjælker og lofter til kip, kviste med udsigt og brændeovn i den ene stue. Udgang til 2 altaner, den vestvendte med udsigt over markerne mod vandet. Den anden altan er nordvendt. 2 værelser samt toilet og håndvask (kan evt. udvides med bad).

Gulvvarme i entre, bryggers, køkken, badeværelse samt et areal af 1. sal. Solcelleanlægget er et fint supplement til jordvarmen.

Hyggeligt gårdmiljø mellem hovedhus og garage/udhus. Haven er veltilplantet og meget "privat", nogle områder er slået og andre er "vild med vilje". Stort areal med urtehave og et dejligt orangeri med støbt gulv og murede brøstninger og plantekasser.

HER FÅR DU DET HELE: SKØN NATUR MED MARKER OG TÆT PÅ STRANDEN, MEGET PLADS OG EN STOR "PRIVAT" GRUND - MULIGHED FOR FLEXBOLIG !

### 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: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

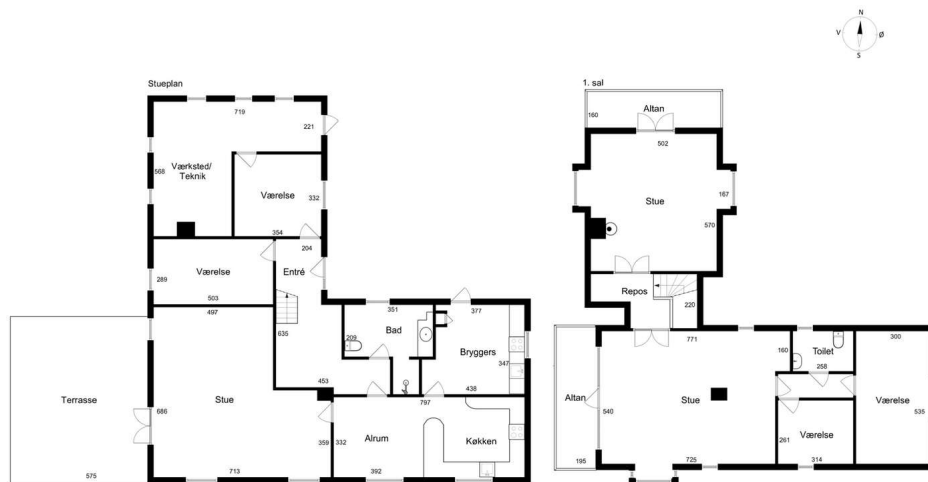
Dato: 17.06.2026



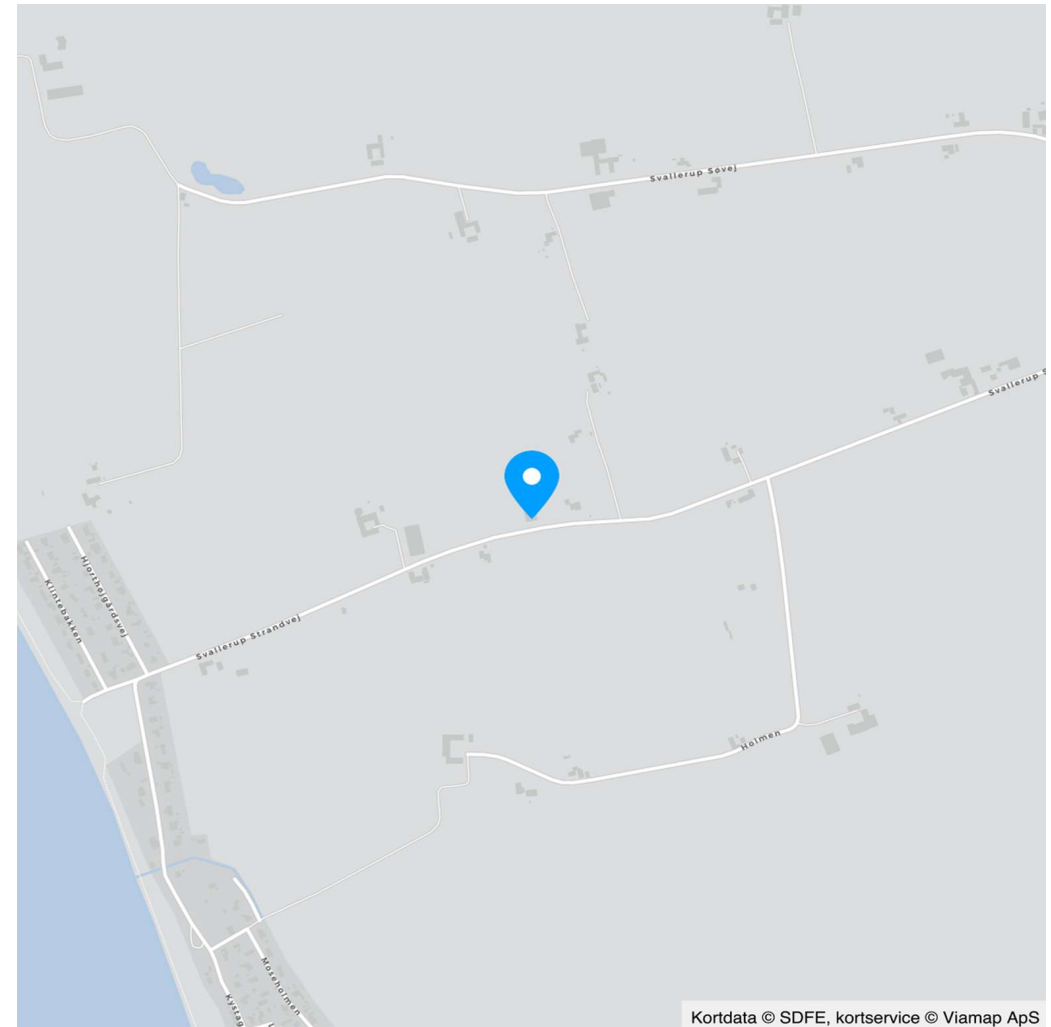
Adresse: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 17.06.2026



EFXIT  
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 23f Svallerup By, Svallerup  
BFE-nr.: 2468604  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1920

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.573.000  
Grundværdi: 532.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.258.400  
Grundlag for grundskyld: 425.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.891 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 199 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 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: 26.01.1967 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 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/pejseindsatsen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 15.376 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

**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.

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

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

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.418	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse	kr.	195	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Skorstensfejer	kr.	486	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.762	I alt	kr.	2.532.099
Husforsikring	kr.	6.112			
Grøft ved Holmen 1	kr.	429	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.467			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.010 md. / 132.121 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: Svallerup Strandvej 24, Svallerup, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-6480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 17.06.2026

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. 1.596.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 83.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000

**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.